

RESERVA DOS PÁSSAROS PIATÃ

MANUAL DO PROPRIETÁRIO



Prezado Cliente,

Iniciamos uma nova fase no nosso relacionamento.

A partir de agora, a área de Relacionamento com Clientes do grupo PDG dará mais um importante passo rumo à integração das suas operações e automatização dos seus processos.

Acreditamos que serão muitas as conquistas desse processo, e por isso compartilhamos com você essa nova etapa, que trará mais comodidade, agilidade e segurança nas informações que estarão à sua disposição.

Os seus canais de contato passaram por consideráveis modificações e contará com novos colaboradores devidamente qualificados e novos horários de atendimento.

O **atendimento telefônico** será unificado através do novo telefone:

**4003 – 3 PDG, ou seja, 4003-3734 para as capitais e regiões metropolitanas
e
0800-8810 PDG, ou seja, 0800-8810 734 para as demais localidades**

Neste canal, estarão à vossa disposição, uma equipe com mais de 90 pessoas, atendendo de segunda a sexta-feira, das 08h00 às 20h00 e aos sábados das 09h00 às 15h00. Ressaltamos também que os horários iniciais das **08h00 às 10h00**, os últimos horários das **18h00 às 20h00**, bem como os sábados, apresentam menor volume de ligações, então, como sugestão, recomendamos estes horários para maior agilidade no seu atendimento. **Os antigos números telefônicos, não mais realizarão atendimento.**

O **Chat** é mais uma opção de canal de atendimento que estará à sua disposição, de segunda a sexta-feira, das **09h00 às 17h00**, através do Portal do Cliente, no nosso site, **pdg.com.br**.

As solicitações por **e-mail** também foram alteradas, elas devem ser direcionadas, para o endereço: **relacionamento@pdg.com.br**.

Os **atendimentos presenciais** acontecem nas unidades (filiais), das **09h00 às 17h00 apenas** com horário **previamente agendado**, pelo canal de telefone. Este atendimento é recomendado para entrega de chaves.

Nesta fase inicial de implantação é possível que haja algum ajuste de estrutura técnica que interfira ainda nos resultados positivos que certamente alcançaremos, reconhecemos as dificuldades que enfrentamos no passado e estamos certos que novos e importantes passos, para que o seu atendimento seja diferenciado, foram dados neste instante.

Agradecemos a todos pela compreensão e ratificamos nosso compromisso em melhor atendê-los.

Atenciosamente,

PDG Relacionamento.

APRESENTAÇÃO

Prezado Cliente

Inicialmente, agradecemos sua escolha por um empreendimento nosso, o que muito nos honra.

Este Manual do Proprietário pretende familiarizá-lo com seu novo imóvel, dando-lhe informações importantes para sua utilização e melhor conservação. Para auxiliá-lo criamos também uma série de textos didáticos que lhe darão dicas e informações imprescindíveis.

A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível, tanto para o proprietário como por todos os usuários do imóvel. É importante que no caso de venda ou locação, uma cópia seja entregue ao novo proprietário ou condômino, para que o imóvel seja sempre utilizado da forma mais correta.

Agradecemos a confiança depositada em nossa empresa e colocamo-nos à sua disposição sempre que julgar necessário. Esperamos que nossos esforços tenham resultado num produto de qualidade superior.

Cordialmente,



Incorporação: **PDG**
Av. Prof. Magalhães Neto, 1752, 13 andar
Sala 1301, Pituba, Salvador, Bahia



Construção: **Sertenge**
Rua Coronel Almerindo Rehen, 126, Ed. Empresarial
Costa Andrade 10º andar, Caminho das Árvores,
Salvador, Bahia - CEP 41.820-768

ÍNDICE GERAL

1 - O EMPREENDIMENTO	06
1.1 - Ficha Técnica do Empreendimento	07
1.2 - Características do Empreendimento	07
2 - INTRODUÇÃO	09
2.1 - Generalidades	10
2.2 - Condomínio: Como Funciona	11
2.3 - Programa de Manutenção Preventiva	12
2.4 - Vistoria Técnica - Verificação	12
2.5 - Solicitação de Assistência Técnica	13
2.6 - Definições	13
2.7 - Responsabilidades Relacionadas à Manutenção da Edificação	15
2.8 - Concessionárias: Como Solicitar as Ligações	17
2.9 - Informações Iniciais	19
2.10 - Modificações e Reformas	21
3 - MANUTENÇÃO	23
3.1 – Alvenaria Estrutural	24
3.1.1 – Alvenarias Externas - Fachada	25
3.1.2 – Alvenarias Internas	27
3.2 – Revestimentos de Paredes, Pisos, Tetos e Bancadas	29
3.2.1 – Paredes Internas	29
3.2.2 – Pisos	33
3.2.3 – Rejuntamento	37
3.2.4 – Teto	38
3.2.5 – Bancada	41
3.3 – Esquadrias de Madeira	44
3.4 - Exaustão Mecânica	46
3.4.1 – Exaustão Mecânica do Sanitário Social	46
3.4.2 – Ar-Condicionado	47
3.5 - Esquadrias de Alumínio	48
3.6 - Vidros	51
3.7 - Impermeabilização	52
3.8 - Instalações Hidráulicas e Sanitárias	55
3.9 - Instalações Elétricas e Complementares	60
3.9.1 - Instalações Elétricas Básicas	60
3.9.2 – Instalações Complementares	64
3.10 – Louças e Metais Sanitários	66
3.10.1 – Louças e Cuba de Aço Inox	66
3.10.2 – Metais Sanitários	67
3.11 – Modificações	69
3.12 – Manutenção Preventiva das Áreas Comuns (Condomínio)	70

4 - ESPECIFICAÇÕES	76
4.1 - Áreas Privativas - Apartamento Tipo	77
5 – GARANTIA E ATENDIMENTO	80
5.1 - Observações Gerais	81
5.2 - Garantia Legal	82
5.3 - Prazos de Garantia	82
5.4 - Perda de Garantia	83
5.5 - Disposições Gerais	90
5.6 - Tabela de Periodicidade das Manutenções	92
5.7 - Canal Aberto Assistência Técnica	93
6 - FORNECEDORES / PRESTADORES DE SERVIÇO	94
7 - INFORMAÇÕES ÚTEIS	97
7.1 - O que Fazer se Faltar Água	98
7.2 - O que Fazer se Faltar Energia Elétrica	98
7.3 - O que Fazer se Houver Pane nos Elevadores	98
7.4 - Como Proceder em Caso de Incêndio	98
7.5 - Sugestão de Procedimentos para Exec. de Obras e Reformas nos Aptos.	99
7.6 - Informativo para Empreiteiros	102
7.7 - Glossário	103



O EMPREENDIMENTO

1 - O EMPREENDIMENTO

1.1 - FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO:

Condomínio:	Reserva dos Pássaros
Endereço:	Rua Pasquale Gatto, Nº 394, Piatã, Salvador - Bahia
Tipo:	Residencial
Nº de unidades:	424
Área do terreno:	25.418,34 m ²
Área total construída:	32.167,92 m ²
ALVARÁ:	15.318

INCORPORAÇÃO:

Nome da Empresa:	Reserva de Piatã Incorporadora Ltda
CNPJ:	09.542.380/0001-60
Endereço:	Av. Prof. Magalhães Neto, 1752, 13 andar, Sala 1301, Pituba, Salvador, Bahia
Telefone:	(71) 3525 2900

CONSTRUÇÃO:

Nome da empresa:	Sertenge S/A
CNPJ:	13.959.986/0001 - 73
Endereço:	Rua Coronel Almerindo Rehen, 126, Ed. Empresarial Costa Andrade 10º andar, Caminho das Árvores, Salvador, Bahia - CEP 41.820-768
Telefone:	(71) 3273 6600

PROJETOS:

Arquitetura:	MCAA Arquitetura / PASS Arquitetura
Estrutural:	Arnold Wendler
Instalações:	PASS Arquitetura

1. 2 - CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Número de torres do empreendimento:	08 torres
Número de pavimentos por torre:	04 torres com 13 pavimentos tipo e 01 térreo

	04 torres com 12 pavimentos tipo e 01 térreo
Números de apartamentos por torre:	04 torres com 55 apartamentos e 04 torres com 51 apartamentos
Números de apartamentos por andar:	03 apartamentos no pavimento térreo e 04 apartamentos no pavimento tipo
Número de vagas por apartamento:	01 vaga

Edifícios Andorinha, Bem-te-vi, Beija flor, Canarinho :

01 pavimento térreo com 3 apartamentos, Hall Social com 2 elevadores e Playground coberto.
13 pavimentos tipo com 4 apartamentos, Hall Social com 2 elevadores.
Pavimento de cobertura com Casa de Máquinas, Barrilete, Reservatórios e Telhado.

Edifícios Curió, Gaivota, Rouxinol, Sabiá :

01 pavimento térreo com 3 apartamentos, Hall Social com 2 elevadores e Playground coberto.
12 pavimentos tipo com 4 apartamentos, Hall Social com 2 elevadores.
Pavimento de cobertura com Casa de Máquinas, Barrilete, Reservatórios e Telhado.

Edifício Andorinha, Bem-te-vi, Gaivota, Rouxinol :

Unidades	Área Privativa
01/02/03/04	70 m ²

Edifício Beija - flor, Canarinho, Curió, Sabiá :

Unidades	Área Privativa
01/02/03/04	55 m ²

INTRODUÇÃO

2 - INTRODUÇÃO

2.1. - GENERALIDADES

Como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do imóvel, além da qualidade dos materiais e serviços empregados na construção, depende do uso adequado de seus equipamentos e componentes.

O manual foi escrito em linguagem direta, utilizando vocabulário preciso e adequado ao proprietário, com a utilização de imagens e tabelas. Todos os dados colocados a seguir fizeram parte da construção de seu apartamento. Colocamos as principais definições técnicas e indicamos, de acordo com os fornecedores, o adequado uso e manutenção dos materiais empregados.

Neste sentido, **é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve sempre à mão para eventual uso quando for necessário. Este CD permite a impressão parcial e total do texto.**

Ao lado dos direitos, o condômino tem os deveres correspondentes, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas de garantia, conforme tabela no tópico “Garantia”. O condômino deve ler todas as instruções deste manual sobre a utilização do imóvel e dos equipamentos. A negligência pode caracterizar má conservação ou uso inadequado da unidade, isentando a Incorporadora e os demais fornecedores de qualquer responsabilidade.

A vida útil dos produtos, sistemas e subsistemas dependem da utilização correta por parte do usuário ou condômino, aliada a execução das Manutenções Preventivas e Corretivas nos termos recomendados pela Incorporadora e fornecedores. O presente Manual lhe oferece as informações necessárias para tais manutenções a fim de que sejam asseguradas as garantias oferecidas.

A manutenção passa a ser de responsabilidade do adquirente quando ele recebe as chaves ou elas estão a sua disposição. A inexistência de manutenção pode, até mesmo, afetar a segurança da construção. O adquirente é responsável:

- pela conservação de sua unidade, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes;
- pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua;
- pela conservação das partes comuns do edifício;
- pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;

- pela segurança patrimonial de todos;
- pela observância e pelo fomento das práticas de boa vizinhança;
- pelo repasse deste *Manual* ou de cópia ao proprietário que lhe suceder ou outro qualquer ocupante, exigindo que este procedimento seja observado em toda cadeia de sucessores.

Dúvidas e indicações específicas de materiais de acabamento e equipamentos instalados, o proprietário deverá entrar em contato com o fornecedor do material/equipamento (vide Capítulo Fornecedores e Prestadores de Serviço).

2.2 - CONDOMÍNIO: COMO FUNCIONA

Condomínio é o exercício do direito de propriedade juntamente com outras pessoas. Todos, adquirentes ou moradores, estão obrigados a cumprir a convenção de condomínio para que haja uma convivência harmoniosa.

Há várias leis sobre condomínios, dentre as quais o Código Civil Brasileiro, quando trata do condomínio de prédios (Condomínio Edifício) e a Lei 4.591, de dezembro de 1964. Deve-se, ainda, respeitar leis, decretos, posturas e regulamentos municipais e estaduais.

Na primeira assembleia de condomínio, os condôminos deverão convencionar e aprovar o regimento interno, que regerá a convivência diária.

Para uma convivência harmoniosa entre os moradores de um edifício, é imprescindível somar esforços em busca da compreensão e da colaboração efetivas.

O condomínio é composto por unidades autônomas (os apartamentos), que são de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de áreas comuns o terreno, os corredores, as escadarias, as áreas de circulação e de lazer, os jardins, a portaria, os elevadores, os equipamentos de combate a incêndio, os reservatórios, as bombas d'água, prumadas de água, esgoto e gás, os condutores de águas pluviais, as tubulações de telefone, de antena e de energia elétrica, as fachadas e demais equipamentos de uso geral.

Constituem despesas de condomínio a energia elétrica consumida nas áreas comuns, a água e o gás consumidos nas áreas comuns e privativas; a remuneração de empregados e os encargos sociais; as despesas de conservação e manutenção de áreas e equipamentos comuns; as demais despesas previstas na convenção de condomínio e outras que venham a ser aprovadas em assembléias.

É importante a participação dos condôminos nas assembleias, pois, de acordo com o artigo 24, parágrafo 1o da Lei n.º 4.591, sua omissão não os desobriga de acatarem as decisões tomadas.

2.3 - PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Um imóvel é planejado e construído para atender seus usuários por muitos anos. Isto exige que se tenha em conta a manutenção do mesmo. Esta manutenção, no entanto, não deve ser realizada de modo improvisado e casual, ela deve ser entendida como um serviço técnico e realizada por empresas especializadas e por profissionais treinados adequadamente.

Para que a manutenção preventiva obtenha os resultados esperados de conservação e para que crie condições para o prolongamento da vida útil do imóvel, é necessário após o recebimento do imóvel, a implantação de um Programa de Manutenção Preventiva onde as atividades e recursos são planejados e executados de acordo com as especificidades de cada empreendimento.

O Programa de Manutenção Preventiva das áreas comuns deve ser implementado desde a entrega do condomínio. Vale esclarecer que o recebimento parcial do Empreendimento, de um equipamento, ambiente ou área não exime o síndico de implementar o programa de manutenção para as áreas ou itens já recebidos formalmente através do Check-list ou termo formal.

Os critérios para elaboração do Programa de Manutenção Preventiva devem ser baseados na norma NBR 5674 - Manutenção de Edificações e nas informações contidas no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns.

2.4 - VISTORIA TÉCNICA - VERIFICAÇÃO

Constitui condição da garantia do imóvel, a correta manutenção preventiva da unidade e das áreas comuns do Edifício.

Nos termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns, o proprietário é responsável pela manutenção preventiva da sua unidade, e co-responsável pela realização e custeio da manutenção preventiva e inspeções prediais das áreas comuns.

Após a entrega, a empresa Incorporadora e/ou Construtora poderá efetuar vistorias nas unidades autônomas selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o

estabelecido no Manual do Proprietário e Manual das Áreas Comuns, obrigando-se o proprietário e o condomínio, em consequência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências e nas áreas comuns, para proceder à Vistoria Técnica, sob pena de perda de garantia.

O termo “Vistoria Técnica” ou “Verificação” é denominado na norma NBR 5674 como “Inspeção”.

2.5 - SOLICITAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A Incorporadora e/ou Construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus, os defeitos verificados na forma prevista no Manual do Proprietário.

Caberá ao responsável legal ou seu representante solicitar formalmente a visita de representante da Incorporadora e/ou Construtora, sempre que os defeitos se enquadrarem dentre aqueles integrantes da garantia. **Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita** e não caberá à Incorporadora e/ou Construtora a execução dos serviços.

**Veículo de Comunicação - PDG
4003 - 3734**

2.6 - DEFINIÇÕES

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

Prazo de Garantia - período em que a Incorporadora e/ou Construtora responde pela adequação do produto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera.

Vida Útil - período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviáveis os encargos de manutenção. A vida útil dos produtos, sistemas e subsistemas dependem da utilização correta por parte do usuário ou condômino, aliada a execução das Manutenções Preventivas e Corretivas nos termos recomendados pela Construtora e fornecedores. O presente Manual lhe oferece as informações necessárias para tais manutenções afim de que sejam asseguradas a garantias oferecidas.

Vícios Aparentes - são aqueles de fácil constatação, detectados durante a vistoria para recebimento do imóvel.

Vícios Ocultos - são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular.

Solidez da Construção, Segurança e Utilização de Materiais e Solo - são itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

Auto de Conclusão - documento público expedido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

Manutenção - conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes, de modo a atender as necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e seu valor. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas, quanto nas áreas comuns.

Manutenção Preventiva - compreende a Manutenção Rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de Manutenção Local, e a Manutenção Planejada, cuja realização é organizada antecipadamente. Através de solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou de relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.

Manutenção Corretiva - caracteriza-se pelos serviços não previstos na manutenção preventiva, incluindo a manutenção de emergência, caracterizada por serviços que exigem intervenção imediata para permitir a continuidade do uso das edificações e evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Equipe de Manutenção Local - é constituída pelo pessoal permanente disponível no empreendimento, usualmente supervisionada por um zelador. Esta equipe deve ser adequadamente treinada para a execução da manutenção rotineira.

Código do Consumidor - é a lei 8078/90 que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, melhor definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores.

Código Civil Brasileiro - É a lei 10406/02 que regulamenta a legislação aplicável às relações civis.

ABNT NBR 5674 - É a Norma Brasileira número 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que regulamenta, define e obriga a manutenção de edificações.

Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964 - É a lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Nela são estabelecidas as diretrizes para a elaboração da Convenção do Condomínio e também contempla os aspectos de responsabilidades, uso e administração das edificações.

2.7 - RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A Convenção de Condomínio elaborada na vigência e de acordo com as diretrizes da lei 4.591 estipula as responsabilidades, direitos e deveres dos proprietários, usuários, síndico, assembleia e conselho consultivo. O Regulamento Interno que é aprovado em assembleia geral complementa as regras de utilização do edifício.

Relacionamos abaixo algumas responsabilidades com relação à manutenção das edificações diretamente relacionadas à NBR 5674.

Lembramos da importância dos envolvidos em praticar os atos que lhe atribuírem a lei do condomínio, a convenção e o regimento interno.

Incorporadora e/ou Construtora

- Fornecer ao síndico os documentos do condomínio, projetos executivos, notas fiscais dos equipamentos e o manual do síndico;
- Entregar o Manual do Proprietário e Manual das Áreas Comuns contendo as informações específicas do edifício;
- Realizar os serviços de assistência técnica dentro do prazo e condições de garantia;
- Prestar esclarecimentos técnicos sobre materiais e métodos construtivos utilizados e equipamentos instalados e entregues ao edifício.

Síndico e/ou representante

- Elaborar, implantar e acompanhar o Programa de Manutenção Preventiva;
- Supervisionar as atividades de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio;
- Administrar os recursos para a realização da manutenção;
- Aprovar os recursos para a realização da Manutenção;
- Manter o Arquivo do Síndico sempre completo e em condições de consulta, assim como repassá-lo ao seu sucessor;
- Registrar as manutenções realizadas;

- Coletar e arquivar os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.);
- Contratar e treinar funcionários para execução das manutenções;
- Manter em perfeito estado de conservação e vistoriados por órgãos creditados todos os itens de integram o sistema de combate a incêndio como: extintores, detectores, pressurização, iluminação de emergência, portas corta-fogo etc.
- Liberar e designar uma área com destinação de depósito para acondicionar materiais e funcionários do Departamento de Assistência Técnica da construtora, cuja a chave ficará em poder da Incorporadora por 05 anos sendo certo sua devolução após este período;
- Contratar empresas especializadas para realizar as manutenções. Recomendamos a contratação de serviço de manutenção dos seguintes itens ou equipamentos:

- elevadores;
- sistemas hidráulicos;
- sistemas elétricos e SPDA (sistema de proteção contra descargas atmosféricas);
- grupo moto-gerador diesel;
- limpeza;
- piscinas;
- limpeza das caixas d'água;
- dedetização;
- sistema de segurança patrimonial;
- portões e porteiros eletrônicos;
- bombas (Recalque, pressurização hidráulica, incêndio, piscina, drenagem pluvial);
- jardins;
- sistema de TV a cabo;
- equipamentos contra incêndio;
- vidro temperado;
- interfones;
- limpeza de fachada;
- sistema de pressurização de escadarias e exaustão mecânica.

É aconselhável que a contratação destes serviços seja efetuada com as empresas executoras e/ou fornecedoras constantes neste manual;

- Fazer cumprir as normas de Segurança do Trabalho;
- Permitir a entrada de veículos, devidamente cadastrado, para descarregar materiais inerentes a assistência técnica bem como para acesso dos técnicos e engenheiros;
- Permitir o uso de vestiário, banheiros de funcionários para equipe de assistência técnica.

Conselho Deliberativo

- Acompanhar a realização do Programa de Manutenção Preventiva;
- Aprovar os recursos para a realização da manutenção.

Proprietário/Usuário

- Realizar a manutenção em seu imóvel observando o estabelecido no Manual do Proprietário;
- Fazer cumprir e prover os recursos para o Programa de Manutenção Preventiva das Áreas Comuns.

Administradora

- Assumir as responsabilidades do Síndico conforme condições de contrato entre o Condomínio e a Administradora;
- Dar suporte técnico para a elaboração e implantação do Programa de Manutenção Preventiva.

Zelador

- Fazer cumprir os regulamentos do edifício e as determinações do Síndico e da Administradora;
- Monitorar os serviços executados pela equipe de manutenção e pelas empresas terceirizadas;
- Registrar as manutenções realizadas;
- Auxiliar o Síndico ou Administradora para coletar e arquivar os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados etc.).

Equipe de Manutenção Local

- Executar os serviços de manutenção de acordo com o Programa de Manutenção Preventiva;
- Cumprir as normas de segurança do trabalho.

Empresa Especializada

- Realizar os serviços de acordo com as normas técnicas, projetos e orientações do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns;
- Fornecer documentos que comprovem a realização dos serviços de manutenção, tais como contratos, notas fiscais, garantias, certificados etc;
- Utilizar materiais e produtos de primeira qualidade na execução dos serviços mantendo as condições originais;
- Utilizar peças originais na manutenção dos equipamentos;
- Fazer cumprir as normas de segurança do trabalho.

2.8 - CONCESSIONÁRIAS: COMO SOLICITAR AS LIGAÇÕES

Logo que receber as chaves de sua unidade, providencie junto às concessionárias os pedidos de ligações individuais, pois elas demandam um certo tempo para ser executadas.

ORIENTAÇÕES

O endereço do condomínio cadastrado nas concessionárias é na Rua Pasquale Gatto, Nº 394, Reserva de Piatã, Piatã, Salvador - Bahia.

Água

Seu apartamento já se encontra com a ligação definitiva de água efetuada, de forma coletiva, ou seja, as despesas serão rateadas pelo condomínio. Caso seja decidido em assembleia pelo condomínio a implantação do sistema de medição individual de água, o projeto já contempla esta facilidade.

EMBASA

Telefone: 0800-0555-195

Site: www.embasa.ba.gov.br

Procedimento para ligação: o usuário deve se dirigir ao posto de atendimento mais próximo e solicitar a ligação. Documentos necessários: RG, CPF e comprovante de propriedade (escritura ou averbação da matrícula) número oficial e IPTU.

Energia elétrica

Solicite a ligação à COELBA, pelo telefone 0800-071-0800 ou através do site www.coelba.com.br.

Você deve informar nome, CPF, RG e endereço do condomínio.

Telefone

A solicitação ou transferência da linha telefônica deverá ser feita à operadora de sua preferência.

Gás

No Condomínio existe uma rede externa de gás (GLP e/ou GN). O condomínio deverá contratar a sua escolha a empresa fornecedora de gás. Caso seja decidido em assembleia pelo condomínio a implantação do sistema de medição individual de gás, o projeto já contempla esta facilidade.

2.9 - INFORMAÇÕES INICIAIS

Após o término da vistoria dos apartamentos e aceite dos mesmos pelos proprietários, a construtora toma algumas providências a fim de evitar problemas no período em que o apartamento ficará fechado, ou seja, até o recebimento das chaves pelos proprietários.

Energia elétrica: Uma das primeiras providências ao se pegar as chaves é a solicitação do medidor de energia à Coelba. Essa solicitação é feita por telefone, bastando informar o endereço e nº do apartamento e torre, e a instalação ocorre em até 72 horas da solicitação. Lembramos que, por exigência das normas, existe um disjuntor geral para cada apartamento, situado no centro de medição, e que, após a instalação do medidor, os técnicos da Coelba deixam este disjuntor desligado. É necessário, portanto, solicitar ao zelador que ligue este disjuntor para que haja energia no apartamento.

As unidades não vistoriadas, após diversas tentativas de agendamento para entrega (Check-list e TIP) serão consideradas vistoriadas.

Água: A ligação definitiva de água do condomínio já está feita. Após a vistoria, a construtora fecha o registro geral de água do apartamento, localizado no shaft do hall de social do andar, identificado por apartamento. Quando houver a necessidade, basta abrir ou fechar o registro geral devidamente identificado. Este registro interrompe todo o fornecimento de água do apartamento e, neste local, pode ser instalado um sistema de medição individual de água, a critério dos condôminos.

Ver maiores informações no capítulo de Instalações Hidráulicas.



RESERVA

DOS PÁSSAROS

PIATÃ

Lembramos também que, em caso de substituição ou instalação de torneiras, lavatórios, bacias, e chuveiros, que o registro que abastece aquele ponto seja fechado, e que se tome o cuidado de não abri-lo até a recolocação da peça, a fim de evitar vazamentos.

Sempre antes de qualquer intervenção nas instalações hidráulicas, consulte as plantas e elevações contidas no final deste manual.

Ao instalar máquina de lavar roupas, tomar cuidado para não danificar roscas e conexões hidráulicas internas, pois isto acarretará na perda das garantias.

Para evitar refluxo de água, espuma ou odor nos pontos de esgoto das máquinas de lavar louças e roupas, indicamos a colocação de adaptadores específicos. Consulte o fornecedor do seu eletrodoméstico e verifique qual peça é indicada.



Gás: Cada apartamento tem um registro geral de gás, situado no hall social, que interrompe o fornecimento de gás para o sistema de aquecimento e para o ponto de alimentação do fogão. Neste local, há a previsão para instalação de um sistema de medição individual de gás. Neste sistema, cada medidor é ligado a uma central, que faz a leitura do consumo de cada unidade.

Chaves: Após o término da vistoria, todas as chaves das portas internas e externas do apartamento são recolhidas, e entregues ao proprietário na ocasião da entrega das chaves.

2.10 - MODIFICAÇÕES E REFORMAS

A reforma de um apartamento deve levar em conta as características gerais da construção. Como partes comuns do edifício, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamentos de janelas e varandas.

As alvenarias de bloco estrutural, pilares, vigas e lajes de concreto **não podem ser alterados**, sob risco de se comprometer a estabilidade do edifício.

As prumadas de elétrica e hidráulica devem ser preservadas, sob risco de interrupção do seu uso pelos demais condôminos, bem como qualquer alteração de pontos elétricos pois a alvenaria estrutural não pode sofrer cortes ou quebras em seus blocos.

Os itens alterados / reformados pós entrega formal das chaves perderão as garantias fornecidas pela Incorporadora. A Incorporadora não se responsabiliza por serviços executados pelos usuários ou contratados, bem como pelos os danos decorrentes destas intervenções.

Ainda quanto à estrutura, há que se respeitar os limites de carga para os quais se projetaram as lajes, vigas e pilares.

Só confie reformas ou obras em seu apartamento a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico.

Informamos que todos os projetos e projetistas estão cobertas pela lei de direitos autorais.

Indicamos que é fundamental que o proprietário leia e forneça uma cópia do **capítulo “Informativo para Empreiteiros”** no ato da contratação e do início das reformas. É importante que tais empresas tenham como responsáveis técnicos profissionais devidamente habilitados em seus Conselhos Regionais (ex. CREA).

Será perdida a garantia da Incorporadora, nos itens que forem reformados/alterados pelo Proprietário.

Instalação de telas de proteção

A colocação de telas de proteção podem danificar o revestimento da fachada, o peitoril sob o gradil e a impermeabilização, acarretando a perda de garantia.

Nas perfurações de paredes para colocação das buchas de nylon e parafusos, efetuar a vedação com silicone ou mastic para impedir infiltração de água para dentro das paredes. Utilizar parafusos de aço inox ou de latão.

ATENÇÃO

Qualquer decisão referente à reformas, instalações de equipamentos, alterações que envolva a fachada, deve ter uma prévia consulta ao Estatuto do Condomínio.

As perfurações feitas para a colocação de telas de proteção ou grades não devem ser executadas nas molduras de portas de sacadas, janelas ou peitoris, pois as mesmas não suportam os esforços decorrentes da fixação desses elementos.

Para o caso de envidraçamento ou o fechamento da varanda e área de serviço, o proprietário deve consultar deliberação específica aprovada em assembléia coletiva, além de obter aprovação do projetista estrutural e arquitetônico.

Antes de adquirir eletrodoméstico (fogão, geladeira, máquina de lavar louças, etc.), verifique as medidas in loco.

USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

3 - USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

CONSERVANDO O SEU IMÓVEL

3.1 - ALVENARIA ESTRUTURAL

A edificação foi executada em alvenaria estrutural, na qual foram utilizados blocos de concreto de alta resistência, armados internamente com barras de ferro (conforme determinação e especificação do engenheiro calculista). Dessa forma, as paredes se transformam em elementos estruturais - o equivalente a vigas e pilares.

Sob hipótese alguma, remova ou modifique as paredes estruturais, nem sequer abra vãos (ainda que pequenos) ou permita que terceiros o façam.

Não é permitida também a abertura de rasgos para embutir tubulações ou eletrodutos, isso equivaleria a remover um pilar ou uma viga de concreto, o que afetaria a estabilidade de toda a edificação.

No sistema de alvenaria estrutural, todas as cargas atuantes, ou seja, o peso próprio da estrutura e tudo mais que a ela se agrega (o peso das lajes, das paredes, além dos móveis, pessoas e quaisquer outros objetos dentro dos apartamentos) são descarregados até a base da edificação pelas paredes estruturais, e aí descarregados no solo através de elementos estruturais em concreto armado e das fundações.

Lajes - sobrecargas

As lajes foram calculadas para suportar uma sobrecarga adequada ao uso residencial:

- laje do pavimento tipo - 150 kg por m²;

Isso permite que você usufrua normalmente do seu imóvel sem se preocupar.

Para não correr nenhum risco, esteja atento a certos usos especiais que acumulam objetos muito pesados numa pequena área do piso, como livros, coleções de jornais e revistas, aquários grandes e coleções de discos de vinil, por exemplo.

MANUTENÇÃO

- Para manutenção das áreas internas (unidades privativas e áreas comuns), bem como da fachada da edificação, deve-se seguir as orientações conforme a tabela de “Periodicidade das Manutenções”, no capítulo “Garantia e Atendimento”.

PRAZOS DE GARANTIA

- Paredes internas: fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro - 1 ano.
- Paredes externas / Fachada: fissuras que possam vir a gerar infiltração - 3 anos.

Nota: As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

PERDA DE GARANTIA

- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas, além dos limites normais de utilização previstos;
- No caso de NÃO ser realizada a manutenção da fachada a cada 3 (três) anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.1.1 - ALVENARIAS EXTERNAS - FACHADA

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A fachada é a vedação externa da edificação compreendida como: frontal, lateral direita, lateral esquerda e de fundos. Tal vedação foi executada em alvenaria estrutural de bloco de concreto, recoberta de emboço de argamassa industrializada e com acabamento final de aplicação de pintura texturizada, nas cores oferecidas pelo fabricante, conforme indicado no capítulo “Especificações”.

A fachada faz parte da área comum e não é permitido alterações sem a prévia autorização do Autor do Projeto, Órgãos Competentes e do Condomínio.

MANUTENÇÃO

- A manutenção do revestimento em pintura texturizada é geralmente feita a cada ano, mediante lavagem e inspeções de possíveis fissuras. Também deverá ser feita a repintura da fachada a cada três anos;
- A sujidade pode variar de acordo com a região e portanto a lavagem da fachada pode ser antecipada por questões estéticas;

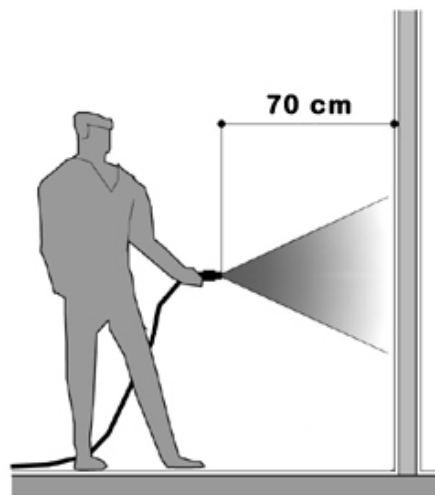
- Essas lavagens devem ser realizadas anualmente com jatos (leque aberto), provenientes de um compressor, utilizando uma pressão de 70 bar, distante cerca de 70 cm do substrato a ser limpo;

- Quando não for obtido um resultado satisfatório somente com o jato de água, recomenda-se a adição de soluções de hipoclorito de sódio. Na fração 1:1 (hipoclorito: sódio) ou detergente neutro 1:6 (detergente neutro: água);

- Consultar o fornecedor do material no caso de uso de outros produtos de limpeza, para indicação de Empresas autorizadas a proceder à limpeza do revestimento;

- Aproveite o momento de lavagem, pintura ou simples manutenção na fachada para verificar a siliconagem dos caixilhos, saídas de coifa, exaustão mecânica e chapéu chinês;

- Nos revestimentos externos do condomínio, em caso de áreas fissuradas, descoladas, manchadas ou com vestígios de impactos, recomenda-se a retirada do material solto reaplicação da argamassa pré-fabricada, pós o tratamento adequado do substrato. No caso de trincas e/ou fissuras, deve se realizar a abertura das mesmas, realizando o tratamento adequado do substrato, e realizar o tratamento da superfície.



Atenção

- Não utilize materiais ácidos, pois os mesmos atacam o cimento, manchando e deteriorando os materiais, chegando a arrancar partes, e será impossível a reconstrução dessas partes com as características originais;

- Nos locais onde houver deterioração ou remoção do revestimento, devem ser restauradas por mão de obra especializada;

- Sempre verifique se os materiais de limpeza não atacam um dos acabamentos utilizados na fachada (caixilho, vidros, concreto etc.);

- Ao iniciar a manutenção periódica, aplicar o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região, e constatar se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros;

- Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração.

PRAZOS DE GARANTIA

- Revestimentos de paredes externas / Fachada: fissuras que possam vir a gerar infiltração - 3 anos;

Nota: As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

PERDA DE GARANTIA

- A colocação de telas de proteção podem danificar o revestimento da fachada, o peitoril sob o gradil e a impermeabilização;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.1.2 - ALVENARIAS INTERNAS

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

As paredes situadas no interior do apartamento e / ou áreas comuns foram executadas em alvenaria de bloco estrutural com as mesmas características das alvenarias externas.

Estas alvenarias constituem-se em **elementos de vedações** ou fechamentos que possuem características estruturais. Qualquer tipo de alteração nas alvenarias não será permitido. **Consultar o item 2.10 e 3.1 deste Manual.**

Atenção

Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários ou outros objetos, consulte os projetos e detalhamentos do seu imóvel, os desenhos no capítulo “Anexos Técnicos”, procedendo assim, você evitará furar as tubulações de água e instalações elétricas. É preferível a utilização de furadeira e buchas com parafusos especiais para blocos de concreto, evitando-se o uso de pregos e martelo, que tem grande capacidade de penetração e poderá danificar o acabamento da parede.

Obs.: Os materiais utilizados na alvenaria estrutural e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de elasticidade, de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas da temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que eventualmente acarreta no aparecimento de fissuras localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação.

No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis a distância de pelo menos 1 metro. Com relação às paredes externas, as eventuais

fissuras que surgirem e não provoquem infiltração para o interior da edificação, serão consideradas aceitáveis e normais.

MANUTENÇÃO

•Para manutenção das áreas internas (unidades privativas e áreas comuns), bem como da fachada da edificação, deve-se seguir as orientações conforme a tabela de “Periodicidade das Manutenções”, no capítulo “Garantia e Atendimento”.

Dica: Após a entrega da edificação, toda vez que for realizada uma repintura, deverá ser feito um tratamento das fissuras e fissuras entre a guarnição e a parede.

PRAZOS DE GARANTIA

- Paredes internas: fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro - 1 ano;
- Paredes externas / Fachada: fissuras que possam vir a gerar infiltração - 3 anos.

Nota: As fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio quando do processo de manutenção preventiva da edificação.

PERDA DE GARANTIA

- Se forem alterados quaisquer elementos de vedação com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas, além dos limites normais de utilização previstos;
- No caso de NÃO ser realizada a repintura da fachada a cada 3 (três) anos, conforme previsto na Manutenção Preventiva;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.2 - REVESTIMENTOS DE PAREDES, PISOS, TETOS E BANCADAS

Relacionamos a seguir os materiais empregados nos revestimentos internos, com seus respectivos dados técnicos, marcas e manutenções mais adequadas.

Ressaltamos que o vosso empreendimento teve a execução de revestimentos ou acabamentos denominados padrão e personalizado, ambos descritos no **capítulo “Especificações”** deste manual e nos anexos técnicos respectivamente.

3.2.1 - PAREDES INTERNAS

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Chapisco

Chapisco é a primeira base de revestimento, aplicado tanto nos elementos verticais quanto horizontais, nas estruturas de concreto e nas alvenarias a fim de aumentar a aderência do material a ser aplicado.

Chapisco é uma mistura de cimento e areia grossa, na proporção de 1:3 medido em volume, aplicado na consistência fluida.

Gesso liso

O material foi aplicado e desempenado diretamente sobre os blocos. Para acabamento final foi aplicado sobre o mesmo a pintura com tinta látex sem massa corrida.

Revestimento interno

Para verificar a especificação do revestimento interno das paredes por ambiente, consulte o **capítulo “Especificações”**.

Pintura

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A pintura refere-se genericamente à técnica de aplicar pigmento em forma líquida a uma superfície, a fim de colori-la, atribuindo-lhe matizes e tons.

Para verificar a especificação das tintas aplicadas sobre as paredes internas dos ambientes, forros e portas consulte o **capítulo “Especificações”** deste Manual.

MANUTENÇÃO

- Não esfregue as paredes;
- Retire manchas com pano branco umedecido com água e sabão neutro;
- Não use álcool, querosene ou outros tipos de solvente sobre as superfícies pintadas;
- Não use produtos ácidos à base de amoníaco para a limpeza de portas pintadas, use pano branco com água e sabão neutro;
- Manter o imóvel sempre ventilado para evitar o aparecimento de mofo na pintura. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Com o tempo a pintura escurece um pouco e fica naturalmente “queimada”. Nunca faça, portanto, retoques em pontos isolados, e pinte quando necessário, toda a parede ou cômodo, gradil e portas;
- Para que seu apartamento mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral periódica;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externas (fachada, muros etc.), devem ser pintadas a cada 2 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações. E é imprescindível que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura;
- Aproveite no ato de pintar a unidade ou a fachada para revisar a siliconagem das janelas, coifas de cozinhas, exaustão mecânica;
- A repintura dos tetos dos terraços ou pinturas nas áreas externas devem ser comunicadas ao síndico, tendo em vista o aspecto do edifício como um todo.

PRAZOS DE GARANTIA

- Sujeira ou mau acabamento - No ato da entrega;
- Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento - 1 ano.

PERDA DE GARANTIA

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Azulejos

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

O termo azulejo designa uma peça de cerâmica de pouca espessura, em que uma das faces é vidrada, resultado da cozedura de um revestimento geralmente denominado como esmalte, que se torna impermeável e brilhante. Esta face pode ser monocromática ou policromática, lisa ou em relevo.

Para verificar a especificação dos revestimentos cerâmicos aplicados nos pisos e paredes internas dos ambientes considerados como áreas molhadas, consulte o **capítulo “Especificações”** para as unidades padrão.

MANUTENÇÃO

- Ao iniciar a manutenção periódica, aplicar o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região, e constatar se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros;
- Para perfeita conservação dos azulejos, verifique semestralmente o seu rejuntamento, para evitar eventuais infiltrações;
- Na limpeza, evite lavagens gerais e tome cuidado nos pontos de encontro das paredes com os tetos. Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento. O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim;
- Limpe as paredes revestidas com cerâmicas com o uso de água e sabão neutro, porém tome cuidado com as tomadas e interruptores;
- IMPORTANTE:** Nunca use materiais abrasivos, lâ de aço, saponáceos, cloro puro ou muito forte. O excesso de ácido pode causar danos irreparáveis nas placas cerâmicas;
- Nunca use produtos com ácido fluorídrico (tipo: limpa pedra), em qualquer que seja a concentração. Estes produtos causarão danos irreparáveis a suas placas cerâmicas. Use sempre proteção para as mãos e para os olhos (luvas de borrachas e óculos de proteção);
- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntas;
- Verifique as informações sobre rejunte no item rejuntamento.

Atenção

A Incorporadora não fornece peças adicionais. Para adquirir novas peças tenha em mãos o Memorial Descritivo com tais especificações. É comum fornecedores, logistas ou mesmo o fabricante alterar o nome comercial da peça e isto não se caracteriza como "produto fora de linha". Desta forma, recomendamos para o proprietário se dirigir à lojas que tenham stand e demonstradores da respectiva fábrica de pisos cerâmicos portando uma amostra.

PRAZOS DE GARANTIA

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes - No ato da entrega;
- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso - 2 anos.

PERDA DE GARANTIA

- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.2.2 - PISOS

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Contrapisos e regularizações para impermeabilização

Os contrapisos e as bases para as fixações dos revestimentos cerâmicos são executados em massa pré-fabricada nos boxes dos banheiros, varandas, cozinha e despensa.

Como substrato para os serviços de impermeabilizações as regularizações com cimentados são aplicadas sobre as lajes de concreto, formando os caimentos somente para os ralos do box dos banheiros, varanda e cozinha.

Por sua característica construtiva, o piso pode apresentar pequenas irregularidades que são absorvidas quando se aplica o carpete têxtil/ laminado de madeira. Porém essas irregularidades podem, em alguns casos, requererem um tratamento.

Pisos diferentes do previsto em projeto, tais como: mármore, granito, taco e assoalho parafusado, requerem o serramento de portas e batentes, ocasionando desnível em relação ao piso dos ambientes vizinhos.

Todas as modificações e tratamentos extras são de responsabilidade do Proprietário e a garantia será perdida em todos os itens que forem alterados.

Antes de comprar os pisos para o seu apartamento, verifique atentamente as espessuras e os níveis dos ambientes. Assim evitará o surgimento de degraus entre os cômodos e a serragem de portas e batentes.

Pisos Cerâmicos

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

O termo piso cerâmico designa uma peça de cerâmica de pouca espessura, em que uma das faces é vidrada, resultado da cozedura de um revestimento geralmente denominado como esmalte, que se torna impermeável e brilhante. Esta face pode ser monocromática ou policromática, lisa ou em relevo.

Para verificar a especificação dos revestimentos cerâmicos aplicados nos pisos dos ambientes considerados como áreas molhadas, consulte o **capítulo “Especificações”** para as unidades padrão.

MANUTENÇÃO

- Ao iniciar a manutenção periódica, aplicar o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região, e constatar se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros.
- Para perfeita conservação dos pisos cerâmicos, verifique semestralmente o seu rejuntamento, para evitar eventuais infiltrações;
- Na limpeza, evite lavagens gerais e tome cuidado nos pontos de encontro das paredes com os tetos. Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento. O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim;
- Limpe os pisos revestidos com cerâmicas com o uso de água e sabão neutro;
- IMPORTANTE:** Nunca use materiais abrasivos, lâ de aço, saponáceos, cloro puro ou muito forte. O excesso de ácido pode causar danos irreparáveis nas placas cerâmicas;
- Nunca use produtos com ácido fluorídrico (tipo: limpa pedra), em qualquer que seja a concentração. Estes produtos causarão danos irreparáveis a suas placas cerâmicas. Use sempre proteção para as mãos e para os olhos (luvas de borrachas e óculos de proteção);
- Em áreas muito úmidas como banheiros, deixar sempre o ambiente ventilado para evitar fungo ou bolor nos rejuntas;
- Nunca utilizar ácidos para a limpeza do porcelanato, pois estes ácidos podem atacar e prejudicar o brilho do produto;
- Em locais mais suscetíveis à sujeira, recomenda-se limpeza periódica com detergentes mais fortes (sem a presença de ácidos);
- Verifique as informações sobre rejunte no item rejuntamento;

O quadro abaixo indica como proceder na limpeza de algumas manchas específicas. Caso não obtenha êxito, favor contatar a empresa fabricante para maiores esclarecimentos.

Tipo de mancha	Produto para limpeza
Graxa e óleos Tintas	Água quente e detergente alcalino Removedor de tintas
Ferrugem Cerveja ou vinho	Água sanitária e saponáceo Detergente alcalino contendo abrasivo ou água sanitária
Café Tinta de caneta	Água sanitária e saponáceo Solvente orgânico (acetona, benzina)

Atenção

A Incorporadora não fornece peças adicionais. Para adquirir novas peças tenha em mãos o Memorial Descritivo com tais especificações. É comum fornecedores, logistas ou mesmo o fabricante alterar o nome comercial da peça e isto não se caracteriza como "produto fora de linha". Desta forma, recomendamos para o proprietário se dirigir à lojas que tenham stand e demonstradores da respectiva fabrica de pisos cerâmicos portando uma amostra.

PRAZOS DE GARANTIA

- Peças quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes - No ato da entrega;
- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não por mau uso - 2 anos.

PERDA DE GARANTIA

- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Mármore e Granitos

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Tanto o mármore como o granito são materiais lapídeos extraídos da natureza que apresentam, no entanto, algumas diferenças básicas fundamentais na sua constituição:

Mármore: Material calcário metamorfozido e cristalizado, compacto e normalmente consequente de sedimentações de cores variáveis.

Granitos: São rochas magmáticas granulares (consequente da mistura de lavas de vulcões), caracterizadas pelas presenças de quartzo e feldspato.

Estas diferenças na sua formação geológica fazem com que as aparências e texturas de cada um sejam tão peculiares e diferentes do outro.

Rochas ornamentais, por serem materiais provenientes da natureza, apresentam variações características (“manchas”, veios, cores), que muitas vezes podem ser confundidas com imperfeições. Na realidade, de forma geral, dificilmente se encontrará uma pedra idêntica à outra.

Como são materiais extraídos da natureza eles podem conter em sua (massa) elementos químicos diversos, tais como óxidos de ferro, que podem provocar (manchas) ao longo do tempo ou em função de reações com água de assentamento. Ocorrências desta natureza e fissuras no próprio veio da placa não são cobertas pela garantia.

As soleiras, filetes de box e peitoril em Mármore e Granitos foram executados sobre contrapiso com argamassa industrializada específica conforme **capítulo “Especificações”**. Tais revestimentos foram executados conforme aquisição feita pelos proprietários em tempo oportuno e atreladas aos documentos formais. Consulte o **capítulo “Especificações”** para as unidades padrão.

MANUTENÇÃO

- Ao iniciar a manutenção periódica, aplicar o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região, e constatar se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros;
- Remover com uma vassoura de pelo macio ou mop, as partículas sólidas sobre o piso. Este procedimento evita que ocorram riscos superficiais devido ao atrito de partículas sólidas quando friccionadas sobre a pedra;
- Aplicar um pano umedecido com água para promover a limpeza e a remoção de partículas menores que não foram removidas no processo anterior. Quando necessário utilizar uma solução de água com detergente especial para pedras (ph NEUTRO ou conforme especificado pelo fabricante). Passar um pano seco e macio para secar o piso. NÃO é recomendável a lavagem pois infiltrações de água podem ocasionar problemas como por exemplo o fenômeno da eflorescência;
- Em caso de manchas causadas por impregnação de algum produto na pedra, nunca tentar retirá-lo a revelia, procurar sempre um especialista antes de quaisquer procedimento, pois, alguns componentes que frequentemente ocasionam manchas em pedras, quando em contato com certos tipos de elementos químicos tornam-se manchas permanentes impossíveis de serem removidas;
- Proteger pés de vasos e cadeiras com feltros ou materiais que evitem riscos ou manchas (por exemplo ferrugem em pés de vasos metálicos);
- Em áreas onde existam probabilidade de contato com líquidos (café, refrigerante, óleo etc.), comida ou quaisquer outro elemento que possam ocasionar manchas, é aconselhável a aplicação de protetores contra manchas;
- Utilizar sempre que possível capachos ou tapetes nômades nas portas de entrada principais;

- Sempre procurar utilizar quando necessário produtos de limpeza ou conservação específicos, projetados para mármore e granitos. Buscar sempre ter a orientação correta de utilização;
- A utilização de ceras não é recomendável pois podem alterar as características estéticas e/ou físicas da pedra. No entanto, quando houver necessidade, principalmente em áreas de elevado tráfego de pessoas onde o desgaste é iminente, poder-se-á utilizar ceras especiais, próprias para mármore e granitos. É necessário salientar que geralmente a aplicação de ceras tornam o piso escorregadio, podendo causar acidentes. Existem produtos que até melhoram o coeficiente de atrito e são específicos para serem aplicados em pedras polidas.

PRAZOS DE GARANTIA

- Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado) - No ato da entrega;
- Peças soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso - 2 anos.

PERDA DE GARANTIA

- Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;
- Quebra por impacto;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.2.3 - REJUNTAMENTO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

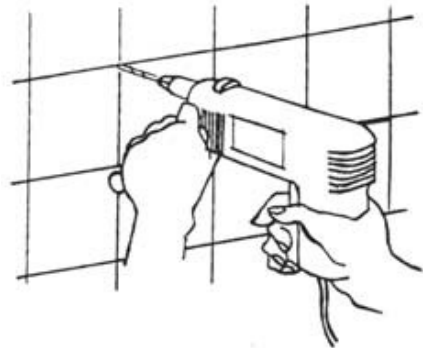
Rejunte é o tratamento dado as juntas de assentamento dos materiais cerâmicos e pedras naturais para garantir a estanqueidade (dificultar a penetração de água) e dar o acabamento final aos revestimentos de pisos e paredes.

Para verificar a especificação dos rejuntas por ambiente, consulte o **capítulo “Especificações”** deste manual.

MANUTENÇÃO

- O material utilizado para o rejuntamento, foi aplicado dentro das especificações técnicas contidas na embalagem do produto e de acordo com as normas técnicas;

- Não esfregue o rejunte com escovas de aço ou ferramentas pontiagudas, desta forma você estará removendo o material aplicado e acarretará em posterior dano;
- As perfurações, quando necessárias, devem ser feitas nos rejuntamentos conforme figura ao lado.
- Semestralmente deve ser feita a revisão do rejuntamento. Para refazer o rejunte utilize materiais apropriados existentes no mercado. Não utilize o cômodo por 24 horas após o rejuntamento.



PRAZOS DE GARANTIA

- Falhas ou manchas - No ato da entrega;
- Falhas na aderência - 1 ano.

PERDA DE GARANTIA

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.2.4 - TETO

Forro e sanca de gesso

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Tanto o forro quanto as sancas de gesso são acabamentos de teto utilizados como elemento decorativo ou para ocultar tubulações hidráulicas ou peças estruturais.

As furações no forro devem ser feitas com serra copo adequada.

Para ver a localização dos forros e sancas de gesso consulte a Planta de Arquitetura que constante no CD do Manual do Proprietário.

Os forros de gesso e sancas foram instalados conforme as especificações abaixo:

Forro de gesso

	BANHEIROS, HALL ENTRADA, CIRCULAÇÃO
Especificação	placa de gesso liso de 60x60cm
Acabamento	Consulte o capítulo “Especificações” deste manual

Sanca de gesso

	COZINHAS, SALA
Especificação	placa de gesso liso de 60x60cm recortadas para formação em “L”
Acabamento	Consulte o capítulo “Especificações” deste manual

MANUTENÇÃO

- Para evitar que se quebrem, não provocar qualquer tipo de impacto direto sobre os mesmos.
- Alertamos que a colocação de lâmpadas quentes, tipo dicróica, podem acarretar: aquecimento, dilatação das placas de gesso com estalos, fissuras no encontro das placas, ressecamento acelerado da tinta além de evidenciar focos de luz através da tabica;
- Os forros de gesso são pintados com látex e são sensíveis à água, podendo ocorrer manchas no teto devido à condensação de água. Nestes casos recomenda-se uma nova pintura com látex nos forros de gesso, a cada 12 meses aproximadamente;
- Cabe salientar que estes forros são chamados de “falsos”, ou seja, rebaixados, para a passagem de tubulações entre o forro e a estrutura de concreto;
- Cuidado com água no gesso, além de fungos e bolor, o gesso com presença constante de água se deteriora;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor nos tetos de banheiros e cozinhas. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas, etc), combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária dissolvida em água (utilizar esponja ou pano levemente umedecidos).

PRAZOS DE GARANTIA

- Quebrados, trincados ou manchados - No ato da entrega;
- Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação - 1 ano.

PERDA DE GARANTIA

- Quebras ou trincas por impacto;
- Contato contínuo das paredes e tetos com água ou vapor;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Pintura do forro/teto

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A pintura refere-se genericamente à técnica de aplicar pigmento em forma líquida a uma superfície, a fim de colori-la, atribuindo-lhe matizes e tons.

Para verificar a especificação do revestimento do teto, consulte o **capítulo “Especificações”** deste manual.

MANUTENÇÃO

- Retire manchas com pano branco umedecido com água e sabão neutro;
- Não use álcool, querosene ou outros tipos de solvente sobre as superfícies pintadas;
- Não use produtos ácidos à base de amoníaco para a limpeza de portas pintadas, use pano branco com água e sabão neutro;
- Mantenha a janela dos banheiros aberta para evitar ou retardar o aparecimento de manchas de bolor no teto de gesso, devido ao vapor de água quente;
- Manter o imóvel sempre ventilado para evitar o aparecimento de mofo na pintura. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrente de condensação de água por deficiente ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Repintar os forros dos banheiros anualmente;
- Repintar os forros das áreas secas a cada 2 anos;
- Com o tempo a pintura escurece um pouco e fica naturalmente “queimada”. Nunca faça, portanto, retoques em pontos isolados, e pinte quando necessário, toda a parede ou cômodo, gradil e portas;
- Para que seu apartamento mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral periódica;
- Tanto as áreas internas (unidades privativas e áreas comuns) como as áreas externas (fachada, muros etc.), devem ser pintadas a cada 2 anos, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações. E é imprescindível que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura;
- Aproveite no ato de pintar a unidade ou a fachada para revisar a siliconagem das janelas, coifa de cozinha e exaustão mecânica;
- A repintura dos tetos dos terraços ou pinturas nas áreas externas devem ser comunicadas ao síndico, tendo em vista o aspecto do edifício como um todo.

PRAZOS DE GARANTIA

- Sujeira ou mau acabamento - No ato da entrega;
- Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento - 1 ano.

PERDA DE GARANTIA

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.2.5 - BANCADA

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Granitos

Os granitos são rochas magmáticas granulares (consequente da mistura de lavas de vulcões), caracterizadas pelas presenças de quartzo e feldspato.

Estas diferenças na sua formação geológica fazem com que as aparências e texturas de cada um sejam tão peculiares e diferentes do outro.

Rochas ornamentais, por serem materiais provenientes da natureza, apresentam variações características (“manchas”, veios, cores), que muitas vezes podem ser confundidas com imperfeições. Na realidade, de forma geral, dificilmente se encontrará uma pedra idêntica à outra.

Como são materiais extraídos da natureza eles podem conter em sua (massa) elementos químicos diversos, tais como óxidos de ferro, que podem provocar (manchas) ao longo do tempo ou em função de reações com água de assentamento. Ocorrências desta natureza e fissuras no próprio veio da placa não são cobertas pela garantia.

Jamais remover as barras de alumínio, pois estas são responsáveis pela sustentação das bancadas, exceto quando substituída por chapa, como forma de adequação a marcenaria. Havendo tal remoção ocorrerá a perda de garantia por parte da Incorporadora.

As bancadas foram executadas em pedra natural em medidas e uso específico de acordo com ambiente. Consulte o **capítulo “Especificações”**.

MANUTENÇÃO

- Ao iniciar a manutenção periódica, aplicar o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região, e constatar se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros;
- Remover com um pano macio as partículas sólidas sobre pias e bancadas. Este procedimento evita que ocorram riscos superficiais devido ao atrito de partículas sólidas quando friccionadas sobre a pedra;
- Aplicar um pano umedecido com água para promover a limpeza e a remoção de partículas menores que não foram removidas no processo anterior. Quando necessário utilizar uma solução de água com detergente especial para pedras (ph NEUTRO ou conforme especificado pelo fabricante). Passar um pano seco e macio para secar o piso. **NÃO** é recomendável a lavagem pois infiltrações de água podem ocasionar problemas como por exemplo o fenômeno da eflorescência;
- Em caso de manchas causadas por impregnação de algum produto na pedra, nunca tentar retirá-lo a revelia, procurar sempre um especialista antes de quaisquer procedimento, pois, alguns componentes que frequentemente ocasionam manchas em pedras, quando em contato com certos tipos de elementos químicos tornam-se manchas permanentes impossíveis de serem removidas;
- Em áreas onde existam probabilidade de contato com líquidos (café, refrigerante, óleo etc.), comida ou quaisquer outro elemento que possam ocasionar manchas, é aconselhável a aplicação de protetores contra manchas;
- Sempre procurar utilizar quando necessário produtos de limpeza ou conservação específicos, projetados para granitos. Buscar sempre ter a orientação correta de utilização;

Atenção

- Nunca suba ou se apoie nos tampos e bancadas**, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- Não devem ser retirados os elementos de apoio** (barra de alumínio), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da bancada.

PRAZOS DE GARANTIA

- Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado) - No ato da entrega;
- Peças soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso - 2 anos.

PERDA DE GARANTIA

- Manchas e perda do polimento por utilização inadequada de produtos químicos;
- Quebra por impacto;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos;
- Utilização de máquinas de alta pressão;
- Remoção dos elementos de apoio** (barra de alumínio);
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.3 - ESQUADRIAS DE MADEIRA

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

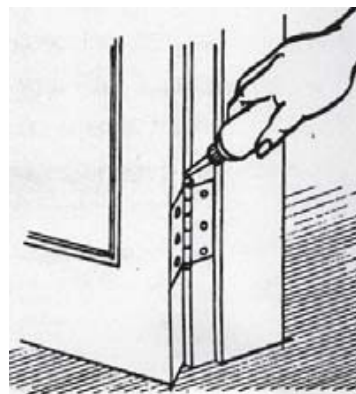
Batentes e guarnições: os batentes são de madeira própria para pintura, sendo fixados com espuma de poliuretano, e as guarnições são fixadas com prego sem cabeça.

Portas e ferragens:

	PORTA DA ENTRADA SOCIAL	PORTAS INTERNA	PORTAS DOS BANHEIROS
ESPECIFICAÇÃO	Semi oca - marca Unidos S/A, linha Ecoporta	Semi oca - marca Unidos S/A, linha Ecoporta	Semi oca - marca Unidos S/A, linha Ecoporta
ACABAMENTO	pintura em esmalte na cor branca - Concremassa	pintura em esmalte na cor branca - Concremassa	pintura em esmalte na cor branca - Concremassa
TAMANHO	0,80 x 2,10m	0,70 x 2,10m	0,70 x 2,10m
DOBRADIÇA	Pado, 3" x 2.1/2": 3025IXP	Pado, 3" x 2.1/2": 3025IXP	Pado, 3" x 2.1/2": 3025IXP
FECHADURA	Pado Lis, Externa Espelho liso cromado Ref. 50390E	Pado Magnum: 93180I	Pado Magnum: 93180B

MANUTENÇÃO

- Recomendamos não bater as portas pois, além de causar trincas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes;
- Para a limpeza das fechaduras e ferragens, use uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo, o que pode ocasionar a remoção do verniz, bem como manchas;
- Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de pó de grafite;
- Evite furar ou fixar objetos nas portas;
- Não molhar a parte inferior e as folhas das portas para evitar seu apodrecimento;
- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verificar que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas;
- As portas e ferragens não estão dimensionadas para receber aparelhos de ginástica ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Limpeza das portas pintadas - nas portas pintadas use uma flanela seca, ou quando necessitar de uma limpeza mais profunda, use apenas um pano branco com sabão neutro, não esfregue apenas uma região da porta, mas limpe ela toda por igual; feito isso, retire o produto com um pano branco umedecido em água limpa, NÃO use produtos a base de amoníaco ou ácidos.



PRAZOS DE GARANTIA

- Ferragens e dobradiças: Funcionamento e acabamento - no ato da entrega;
- Portas, batentes e guarnições: Lascados, trincados, riscados ou manchados - no ato da entrega;
- Portas, batentes e guarnições: Empenamento, descolamento, trincas na madeira - 1 ano.

PERDA DA GARANTIA

- Alteração das ferragens, fornecidas quando da entrega da unidade;
- Instalação de molas (dobradiças/aéreas);
- Remoção da folha da porta, por quaisquer motivos;
- Batidas de portas ocasionando danos às fechaduras, dobradiças, batentes, guarnições, vedações adjacentes etc;
- Exposição das esquadrias a umidade;
- Corte da parte inferior da porta devido a instalação de piso;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.4 - EXAUSTÃO MECÂNICA

3.4.1 - EXAUSTÃO MECÂNICA DO SANITÁRIO SOCIAL

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Este sistema visa a renovação de ar do banheiro social, somente no apartamento de 3 quartos através de um sistema do tipo micro ventilador. Este sistema é acionado através do interruptor de luz do próprio ambiente com alimentação de energia elétrica de 110V. A ventilação mecânica é produzida por meio de pequenos exaustores, que uma vez ligados, criam um leve vácuo na construção. Este vácuo gera uma diferença de pressão entre o interior e o exterior, de forma que o ar externo é succionado para o interior do ambiente e o interno, saturado, é jogado para fora através de dutos específicos com suas saídas individuais compostas por grelhas em PVC para cada apartamento nas fachadas laterais da área técnica.

MARCA: Ventokit e MODELO: 80

Atenção

O equipamento é de simples funcionamento bem como sua substituição em caso de necessidade.

MANUTENÇÃO

- Verificar o funcionamento do interruptor - 01 ano.

PRAZO DAS GARANTIAS

- Problemas com de funcionamento da parte elétrica – 90 dias.

PERDA DAS GARANTIAS

- Execução de reformas ou intervenção na parte elétrica.
- Se não for feita a manutenção preventiva necessária na parte elétrica.

3.4.2 - AR-CONDICIONADO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

O projeto contempla a "previsão para ar condicionado" nas unidades, ou seja, será entregue tubulação seca. A ligação elétrica, caixas de ligações e tubulação frigorígena, bem como o aparelho e a instalação serão de responsabilidade do proprietário. Esta previsão será para aparelhos tipo split na suíte e um quarto das unidades 70 e 55m², ou seja, não existirá previsão para o terceiro quarto no apartamento de 70m². Neste local encontra-se o ponto hidráulico para o dreno do seu aparelho e passagem seca para fiações, próximos ao local já definido onde ficará a unidade evaporadora. E a unidade condensadora do aparelho se estabelece na área técnica.

O local definido para a instalação da unidade evaporadora está indicado através de um adesivo. Neste local existe uma passagem de 100mm fechado provisoriamente em um tampo de gesso onde o mesmo deverá ser retirado, na hora da instalação, para a passagem das tubulações frigorígenas até a área técnica onde deverá ser instalada a unidade condominial.

As instalações foram projetadas para a utilização de 01 (um) aparelho bi split, ou seja, uma unidade condensadora com duas unidades evaporadoras de 9000 BTU's, com voltagem de 220 V.

PERDA DAS GARANTIAS

- Execução de reforma ou intervenção na parte elétrica e hidráulica;
- Instalação de aparelhos com capacidade maior que o especificado;
- Instalação de aparelhos com dimensões maiores que o especificado;
- Instalação de aparelhos com voltagem maior que o especificado.
- Instalação de aparelhos em locais diferentes ao já estabelecido.

3.5 - ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

As esquadrias de alumínio (janelas e portas de correr) foram fabricadas com perfis de alumínio de várias dimensões e bitolas, fabricadas pela PERFAL nas linhas Master da Alcoa, com acabamento em pintura eletrostática branca.

Os perfis usados nas esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços ordinários; não empenam nem apresentam defeitos de superfície ou diferenças de espessura, atendendo às exigências estéticas do projeto.

Foram montados de modo a conferir estabilidade e estanqueidade a cada tipo de esquadria, impedindo a infiltração de água.

Não permita que pessoas **não capacitadas** tentem fazer qualquer reparo, pois isso poderá causar estragos maiores e a consequente perda da garantia.

CUIDADO DE USO

As janelas Maxim-air podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento, os caixilhos podem ser danificados; deve-se ficar atento para travar as janelas nessas situações.

As janelas devem correr suavemente não devendo ser forçadas.

Os trincos não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los.

Cuidados na pintura de paredes e limpeza das fachadas. Na limpeza das fachadas com revestimentos, em que se utilize soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos e antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta a óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas de PVC, sejam elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fitas tipo “crepe”, pois elas costumam manchar a esquadria quando em contato prolongado. Aplique a fita cuidadosamente, verificando se não deixou qualquer área desprotegida ou com mau contato.

Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las.

Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e, em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com o uso de água com detergente neutro a 5%.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

A limpeza das esquadrias como um todo, inclusive guarnições de borrachas e escovas, deverá ser feita com solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponja macia, a cada 3 meses.

As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam freqüentemente limpos, evitando-se o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vão se compactando pela ação de abrir e fechar, se transformando em crostas de difícil remoção, comprometendo o desempenho das roldanas e exigindo a sua troca precoce.

Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal do borbulhamento e vazamento de água para o interior do ambiente.

NÃO usar em hipótese alguma fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie, ou qualquer outro material abrasivo.

NÃO usar produtos ácidos ou alcalinos, pois sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco.

NÃO utilize objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Essa operação poderá ser feita com o uso de pincel de cerdas macias embebido na solução de água e detergente neutro a 5%.

NÃO utilize vaselina, removedor, thinner ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazendo com que percam sua função de vedação, possuem componentes que vão atrair partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo em muito a vida do acabamento superficial do alumínio.

NÃO utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material protetor contra infiltração.

NÃO remover as borrachas ou massas de vedação.

Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido em água e detergente neutro a 5% e, em seguida, passe uma flanela seca.

Todas as articulações e roldanas trabalham sobre a camada de nylon auto lubrificante, razão pela qual dispensam quaisquer tipos de graxa ou óleo lubrificante. Estes produtos também não devem ser aplicados às esquadrias, pois em sua composição pode haver ácidos ou componentes não compatíveis com os materiais usados na fabricação delas.

Reapertar delicadamente com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário.

Verificar nas janelas maxim-air a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário ($\pm 30^\circ$), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a qualquer movimento espontâneo. Se necessária, a regulação deverá ser feita somente por especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros.

Aproveite o momento de lavagem, pintura ou simples manutenção na fachada para verificar a siliconagem dos caixilhos, saídas de coifa, exaustão mecânica e chapéu chinês.

Verificar a vedação e fixação dos vidros a cada ano.

PRAZO DE GARANTIA

- Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas - 2 anos;
- Vedação e funcionamento das partes móveis - 1 ano;
- Riscada, amassada e manchada - no ato da entrega.

PERDA DE GARANTIA

Se forem feitas instalações de cortinas ou qualquer aparelho, tal como: persiana, ar condicionado, etc., diretamente na estrutura das esquadrias, ou que nelas possa interferir.

Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação, na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais.

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.6 - VIDROS

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Os vidros são utilizados nos vãos das esquadrias, protegendo os ambientes das intempéries, permitindo a passagem de luz.

Os vidros instalados no apartamento seguem o especificado abaixo:

- Portas e janelas de correr: vidro incolor 4mm
- Maxi-Ar: vidro tipo Fantasia 3mm e acrílico tipo fosco 3mm
- Gradis: vidro tipo laminado 6mm

MANUTENÇÃO

- A limpeza de vidros deve ser feita periodicamente utilizando-se água limpa e os produtos normais de mercado, desde que os mesmos não sejam alcalinos e não contenham substâncias abrasivas ou corrosivas. Após a limpeza, os mesmos devem ser sempre enxaguados com água limpa;
- Quando os vidros apresentarem manchas ou impressões digitais de gordura ou cola, recomenda-se a utilização de solventes comuns, do tipo álcool, sendo que após a utilização destes solventes, recomenda-se enxaguar cuidadosamente com água limpa;
- Deve-se ter cuidado no momento de limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio;
- Havendo necessidade de troca de vidros, um vidraceiro experiente poderá executar o reparo sem grandes dificuldades, observando sempre a espessura, tipo de vidro;
- Os vidros possuem espessuras compatíveis com a resistência necessária para seu uso natural. Evite qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nas esquadrias que as suportam;
- Não utilizar ferramentas cortantes, palha ou lã de aço ou materiais abrasivos.

PRAZOS DE GARANTIA

- Quebrados, trincados ou riscados - no ato da entrega;
- Má fixação - 01 ano.

PERDA DA GARANTIA

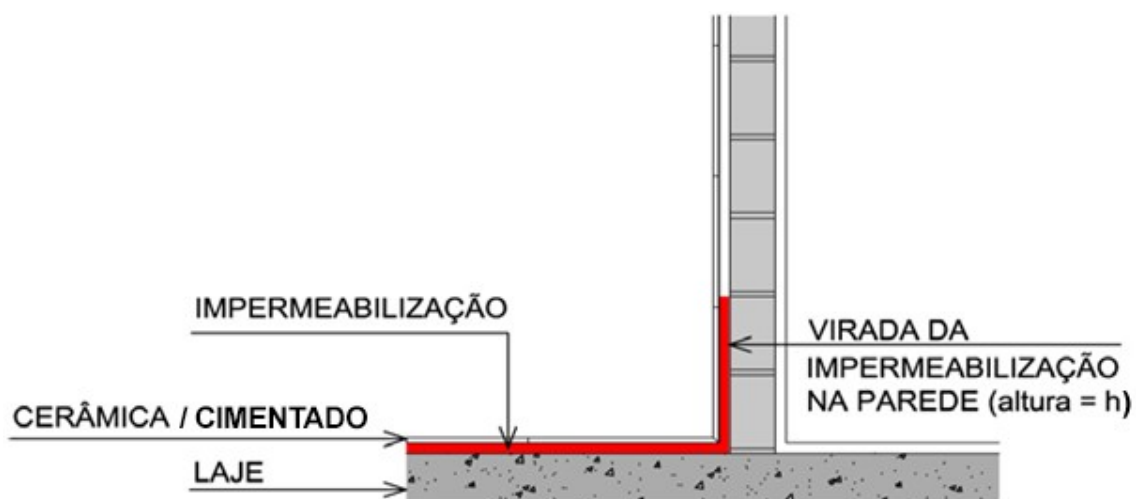
- Mau uso, impactos bruscos e riscos oriundos de material cortante;
- Se não for feita a manutenção preventiva necessária.

3.7 - IMPERMEABILIZAÇÃO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A impermeabilização protege as edificações contra a penetração indesejável de água tanto nos ambientes quanto na estrutura de concreto.

As proteções são imperceptíveis, pois ficam sob os revestimentos finais dos pisos e das paredes.



Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas, conforme tabela abaixo:

LOCAL	ÁREA	TIPO DE IMPERMEABILIZAÇÃO
Banheiros	Em toda área e $h = 30$ cm	Argamassa polimérica flexível: aplicação de argamassa de revestimento, monocomponente, impermeável, de alta flexibilidade, a base de cimento, agregados selecionados e polímeros.
Varanda	Em toda área e $h = 30$ cm	
Áreas Técnicas	Em toda a área $h = 20$ cm	Argamassa polimérica flexível: aplicação de argamassa de revestimento, monocomponente, impermeável, de alta flexibilidade, a base de cimento, agregados selecionados e polímeros.

Atenção

Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte a planta de instalações hidráulicas em anexo, para evitar perfurações e danos à rede hidráulica.

Para instalar boxes nos banheiros, deve-se fixá-los nas paredes. Não se deve furar os pisos e rodapés, para não prejudicar a impermeabilização, mas pode-se aplicar silicone, que ajuda a fixação e é um elemento vedante.

Na limpeza, **nunca** jogue água diretamente sobre pisos e paredes. Tenha o hábito de passar um pano úmido regularmente, isso garantirá a conservação da cerâmica e a perfeita utilização do imóvel.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Não usar ácidos, soda cáustica ou detergentes agressivos na limpeza dos pisos e azulejos, que pelo seu alto poder de corrosão, tendem a eliminar os rejuntamentos dos materiais, podendo provocar infiltrações generalizadas;

Não esfregar vassouras de piaçava ou *nylon*, porque também podem danificar o rejuntamento;

Não fincar, cravar ou fixar peças ou chumbadores nos pisos impermeabilizados;

Inspecionar semestralmente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água;

Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema, vide especificação técnica na página anterior;

No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema.

Inspecionar periodicamente os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água.

Caso haja danos à impermeabilização, não executar os reparos com os materiais e sistemas diferentes do aplicado originalmente, pois a incompatibilidade pode comprometer o bom desempenho do sistema.

No caso de defeitos de impermeabilização e de infiltração de água, não tente você mesmo resolver o problema.

Inspecionar periodicamente a camada drenante do jardim, verificando se não há obstrução na tubulação e entupimento dos ralos.

PERDA DE GARANTIA

Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas.

Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

ATENÇÃO: Não é recomendável a utilização de qualquer máquina de alta pressão para limpeza. Ela pode danificar rejuntamentos e outros materiais de proteção, e acabar prejudicando a impermeabilização.

Qualquer furo, desgaste proposital ou acidental, ou rasgo que danifique a impermeabilização acarretará a perda da garantia.

3.8 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

O edifício é equipado com redes de água fria, água quente, águas pluviais, gás, esgoto e incêndio.

As instalações hidráulicas e sanitárias requerem maiores cuidados, pois seu mau uso ou a falta de manutenção preventiva podem acarretar entupimentos e vazamentos, muitas vezes de reparo difícil e dispendioso. O bom desempenho dessas instalações está diretamente ligado à observância de alguns cuidados simples.

Rede de água fria

O fornecimento de água do edifício é feito pela EMBASA. Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água é conduzida ao reservatório inferior. A partir daí, é bombeada para o reservatório superior por um conjunto moto-bomba, comandado automaticamente por chaves-boias de controle de nível, responsáveis pelo acionamento e o desligamento do sistema.

Registro geral de água

No *shaft* do *hall* de social do seu apartamento, há um registro geral de água, que corta o fornecimento de água de todo o apartamento, em caso de manutenção ou emergência. Além disso, cada ambiente hidráulico tem um registro para isolamento do sistema.

Medição individualizada e/ou remota de água: o projeto previu a possibilidade de instalar o sistema de medição de água. Este equipamento não será entregue pela Incorporadora, apenas a infra-estrutura necessária para sua instalação.

Sistema de redução de pressão

O empreendimento possui um sistema de redução de pressão de água devido a altura dos prédios, que atua a fim de preservar as tubulações e os dispositivos hidráulicos.

Este sistema requer manutenção periódica específica para perfeito funcionamento.

Cabe ao Condomínio através do Programa de Manutenção manter as pressões de entrada e saída conforme projeto. A falta de manutenção pode acarretar oscilação de pressão nos chuveiros e torneiras ou ainda o rompimento dos flexíveis que interligam os pontos de água na parede até as torneiras e caixa acoplada. Cabe ainda alertar que oscilações de pressão podem

também ocorrer pela instalação de chuveiros de maior vazão diferente da definida em projeto. Estes dois casos se configuram perda das garantias por uso indevido.

A colocação de chuveiro de vazão maior que a especificada em projeto (12 litros/min.) acarretará na desregulagem das redutoras e consequentemente na perda de pressão das demais unidades. Neste caso, caberá ao condomínio descobrir qual unidade fez tal alteração.

Vazão para chuveiros: lembramos que conforme Norma Brasileira (NBR 5626/1998) a vazão para chuveiro, considerada nas instalações hidráulicas entregues, é de 0,2 litros/segundo ou 12 litros/minuto. Caso ocorra a utilização de equipamentos com vazão maior do que a especificada acima, em qualquer ponto do apartamento, a Construtora não garantirá o bom funcionamento do sistema e a responsabilidade por qualquer mau funcionamento do sistema passa a ser do condômino.

Redes de esgoto e ventilação

Os esgotos têm origem nos vasos sanitários, pias, chuveiros, lavatórios, ralos etc. Os ramais que recebem as águas ou detritos desses aparelhos são conectados a uma prumada. As prumadas recolhem as águas residuais de vários pontos do edifício e as levam, por gravidade, até os desvios no térreo, de onde seguem para a rede pública.

Os tubos que coletam os detritos e a água são ventilados, em lugares determinados em projeto específico, através de outros tubos, chamados de rede de ventilação. A tubulação da rede de ventilação deve receber os mesmos cuidados das demais, pois é tão importante quanto qualquer outra.

Ralo sifonado: Recolhe o esgoto do lavatório e do ralo seco, lançando-os diretamente à prumada de esgoto. A água existente no fundo do ralo e a rosca lateral interna tem por função, evitar a exalação dos gases de esgoto para o banheiro. Para seu perfeito funcionamento, recomendamos que periodicamente essa água seja trocada e desinfetada, com seu nível atingindo a altura necessária para cobrir a rosca.

Ralo seco: Destina-se apenas ao recolhimento e transporte de água do ralo sifonado.

Ralos instalados nos banhos: Os pisos dos banhos não possuem caimento. Devido às tolerâncias de execução, a água poderá empoçar em algum ponto por ocorrência de pequenos desníveis. Fora do box, os ralos possuem a função de apenas facilitar o escoamento de água caso ocorra algum incidente hidráulico. Este mesmo conceito é empregado para todos os ambientes com ralo. Recomenda-se que estas áreas sejam higienizadas com germicida e pano úmido.

MANUTENÇÃO

- A manutenção da tubulação dos shafts devem ser feitas por um profissional especializado;
- Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte a planta de instalações hidráulicas em anexo.
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc.;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando acessórios próprios;
- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar retorno da espuma da máquina de lavar;
- Mantenha os registros fechados no caso de ausência prolongada do imóvel;
- Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o “fecho hídrico” dos ralos sifonados e sifões, evitando assim o retorno do mau cheiro;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados não mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;
- Não utilize na limpeza ou desentupimento, hastes, ácidos ou produtos cáusticos, acetona concentrada e substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente;
- Jamais “plugar” pontos de consumo de água (chuveiros, torneiras, etc.) abastecido por misturadores. Caso isto ocorra, juntamente com a abertura dos registros de água fria e quente, poderá, dependendo da pressão, haver a injeção de água quente nas tubulações de água fria e vice-versa, trazendo para o primeiro caso riscos à integridade das tubulações e no segundo caso perda da eficiência do sistema de aquecimento;

PRAZOS DE GARANTIA

- Instalações Hidráulicas - Desempenho do material - Especificado pelo Fabricante;
- Instalações Hidráulicas - problemas com a instalação - 1 ano;
- Instalações Hidráulicas - colunas de água e tubos de queda de esgoto com danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura - 5 anos.

PERDA DA GARANTIA

- Se for evidenciado que os shafts foram quebrados;
- Instalação de chuveiro de vazão maior do que a especificada em projeto;
- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.;
- Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio (barra de alumínio, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores etc.) discordantes das estabelecidas em projeto;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasione o mau funcionamento do produto.

Rede de gás encanado

O apartamento dispõe de toda a infra-estrutura, ou seja, tubulações de gás isoladas conforme norma específica, para ligação imediata do fogão. O registro geral de gás do apartamento está localizado na área do hall de serviço de seu pavimento.

Medição individualizada e/ou remota de gás: Este equipamento não será entregue pela Incorporadora, apenas a infraestrutura, ou seja, a tubulação seca, para sua instalação.

MANUTENÇÃO

- Não faça qualquer alteração na tubulação de gás sem prévia consulta ao condomínio.
- Faça a ligação de seu fogão com a Brasilgás ou com técnico especializado indicado pelo fabricante do seu fogão;

Atenção

- O gás é invisível, inflamável e de altíssimo grau de periculosidade, por isso ele é aditivado com cheiro característico para facilitar a percepção de vazamentos;
- Antes de adquirir ou instalar fogão, aquecedor etc., verifique se o mesmo está adaptado ao tipo de gás utilizado no Condomínio **(GLP e/ou GN)**;
- É importante que na cozinha exista uma ventilação permanente;

- **Nunca** teste ou procure vazamentos em um equipamento a gás utilizando fósforos, objetos que produzam faíscas, ou qualquer outro material inflamável. Nem mesmo acione os interruptores de luz. Feche todas as torneiras de gás, abra bem as portas e janelas e comunique-se imediatamente com a administração do condomínio ou com uma empresa especializada. Atualmente existem equipamentos domésticos no mercado especialmente fabricados para detectar possíveis vazamentos;
- A manutenção de aparelhos à gás deve ser confiada somente a pessoas habilitadas pela empresa concessionária;
- Não deixar ventilações e janelas completamente estanques à passagem do ar.

PRAZOS DE GARANTIA

- Gás - Desempenho do material - Especificado pelo Fabricante;
- Gás - Vedação das juntas - 1 ano.

PERDA DA GARANTIA

- Presença de água oriunda da instalação errônea dos aquecedores de passagem, ou seja, da inversão dos flexíveis que interligam os pontos de saída do equipamento aos pontos hidráulicos nas paredes;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento.

3.9 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E COMPLEMENTARES

3.9.1 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS BÁSICAS

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Os principais componentes das instalações do seu apartamento são:

Quadro de distribuição: cada apartamento possui 01 quadro de distribuição onde está instalada uma chave geral e disjuntores que protegem todos os circuitos do apartamento. No lado interno do quadro de distribuição existe a indicação de todos os circuitos e suas respectivas especificações. Este quadro é projetado e rigorosamente executado, dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidade diferentes.

O quadro de distribuição foi dimensionado para atender todos os pontos previstos em projeto e o acréscimo de pontos acarreta a perda de garantia além de riscos de curtos circuitos, fuga de carga e queda do **DR**.

Disjuntor geral: localizada no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia do apartamento. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue sempre a chave geral. Encontra-se também instalado no quadro um dispositivo antichoque **DR**.

Interruptor diferencial (DR): dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois ele protege tanto contra um choque ou contra uma pequena fuga de corrente; esse dispositivo funciona da seguinte forma: se você coloca um secador de cabelos na tomada, e esse aparelho está com uma pequena fuga de corrente, ou seja, a energia que vem da tomada não está sendo completamente aproveitada pelo motor, mas está se perdendo pelo fio e pela carcaça do aparelho, esse dispositivo entra em ação e corta o fornecimento de energia, desligando o disjuntor (que fica localizado no quadro de luz) de forma a protegê-lo contra choques. Também pode ser desarmado quando alguma fiação, por algum manuseio ou movimentação tiver sido desencapado e estiver em contato com partes metálicas.

Disjuntores parciais: a função principal dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto circuito, desligando-se automaticamente quando isto ocorrer. No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor em questão se desligará automaticamente. Se for novamente ligado e ele voltar a se desligar, é sinal que há sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto ou ainda o próprio circuito está em curto.

Neste caso deve-se chamar um profissional habilitado, mantendo o circuito desligado até a chegada e inspeção deste. Não se deve aceitar conselhos de leigos e curiosos.

Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção das instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente no circuito, ou na dúvida, desligue a chave geral.

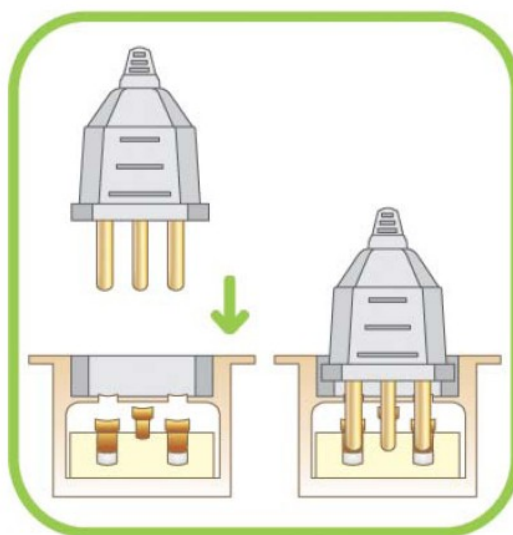
RESERVA DOS PÁSSAROS PIATÃ

Tomadas e interruptores: estão localizados de acordo com os projetos de instalações elétricas anexos a este Manual. A instalação elétrica do apartamento, de um modo geral, prevê todas as tomadas com voltagem de 127 V. A quantidade e localização das tomadas foi prevista, tendo em vista sua utilização lógica e racional, estando de tal forma dimensionada que dispensa a ligação de 2 (dois) ou mais aparelhos elétricos a uma mesma tomada, impedindo assim, sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas do apartamento.

As tomadas do apartamento seguem o novo padrão brasileiro NBR 14136.



Este novo padrão evita o risco de tomar choque no momento da conexão do plugue com a tomada, pois dificulta o contato acidental da parte metálica do plugue com o seu dedo.



Atenção: Não ligue novos pontos de consumo nos disjuntores já existentes.

Aparelhos elétricos: lembre-se que as instalações elétricas de seu apartamento foram dimensionadas para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para eletrodomésticos usados comumente em unidades residenciais. Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se o local escolhido para a sua instalação foi previsto em projeto, de modo que o funcionamento ocorra nas condições exigidas pelo fabricante. As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitados observando-se em especial o aterramento, voltagem, bitola, qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugs dos equipamentos.

Circuitos: é o conjunto de tomadas de energia, pontos de iluminação, tomadas especiais e interruptores, cuja enfição encontra-se interligada.

É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e da instalação do circuito (disjuntor). Evite utilizar benjamins, pois eles normalmente provocam sobrecarga.

Antes de instalar equipamentos, iluminação ou alterações nos circuitos é necessário que haja total ciência destes e suas divisões por ambientes. Veja as identificações no quadro de energia. Lembrando que tais alterações acarretam nas perdas das garantias sobre o item instalações elétricas.

Sensores de presença: a iluminação dos halls é controlada pelo sistema de sensor de presença no qual a iluminação é acionada e desligada automaticamente num período programado de tempo. Este sistema visa economia de energia elétrica, evitando que as lâmpadas fiquem constantemente acesas.

MANUTENÇÃO

- Não trocar os disjuntores por outros de amperagem maior, pois tal atitude pode provocar danos na instalação;
- Não manusear aparelhos elétricos quando houver contato com água, pois podem ocorrer acidentes fatais;
- Ao lidar com eletricidade, procurar usar calçado com sola de borracha inteira (tênis, por exemplo), pois a borracha, sendo má condutora de energia, isola do chão, evitando choques;
- Nunca segurar dois fios ao mesmo tempo. O contato simultâneo com um fio fase e um fio neutro pode ocasionar passagem de corrente e uma possível parada cardíaca. Quando tiver que lidar com instalação elétrica, isolar sempre o fio que acabou de mexer antes de desencapar o outro;
- A compra de lâmpadas e aparelhos deve ser orientada em função da voltagem instalada;
- Não utilize benjamim para não sobrecarregar a instalação;
- Não confundir o fio terra com os fios fase para não simular uma ligação de 110V onde deveria ser 220V causando um curto-circuito em toda a instalação;
- Em caso de emergência ou incêndio, desligue a chave geral do quadro de distribuição;
- Na instalação de armários próximos às tomadas e interruptores, certifique-se que o marceneiro recortou e reinstalou os mesmos no próprio corpo do armário, de forma correta e com perfeito isolamento dos fios;
- Nos ambientes onde há forro de gesso foram deixados fios soltos sobre os forros. Marcadas as locações exatas dos furos, os mesmos deverão ser feitos com serra copo. As luminárias deverão ter rabicho para encaixar no fio sobre o forro;
- A manutenção das instalações elétricas deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados);
- Permitir somente que profissionais habilitados tenham acesso às instalações e equipamentos. Isso evitará curto circuito, choque etc.;
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros etc.) somente com pano ligeiramente úmido;
- Rever estado de isolamento das emendas de fios;

- Testar a cada 6 (seis) meses o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada. Caso isso não ocorra, trocar o DR;
- Reapertar anualmente todas as conexões do Quadro de Distribuição;
- Reapertar a cada dois anos todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz);
- Verificar o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentem desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores e pontos de luz);
- **O pedido de ligação de energia em seu imóvel deve ser requerido à Coelba.**

Atenção

- **Nunca** permitir que pessoas não habilitadas manuseiem o quadro elétrico;
- Dê preferência pela contratação de empresas habilitadas e com profissionais técnicos que tenham a NR 10.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Parte da instalação não funciona:

- verificar no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo religá-lo;
- se ao religá-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:
 - o disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro;
 - existe algum curto-circuito na instalação e será necessário reparo.

Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:

- verificar se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, e que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
- outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado;
- verificar se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente.
- Superaquecimento no quadro de distribuição:
 - verificar se existem conexões frouxas e reapertá-las;
 - verificar se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído.

PERDA DA GARANTIA

- Se for evidenciada a substituição de fios e cabos, especialmente com bitola menor;
- Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se for evidenciado alterações no quadro de distribuição, afrouxamento de conectores e circuitos específicos;
- Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis.

3.9.2 - INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Telefonia

Foi executada a infra-estrutura (tubulação seca) para instalação de 01 linha telefônica no apartamento, conforme previsto em projeto.

A instalação da linha telefônica e do aparelho é por conta do proprietário.

Interfone

Foi executada a infra-estrutura e o cabeamento para instalação de uma linha de interfone no apartamento, conforme previsto em projeto. Foi também instalado um aparelho de interfone na cozinha.

Pontos para Televisão

Foi executada a infra-estrutura (tubulação seca) para futura instalação de antena coletiva (sinal aberto) ou TV à cabo nos pontos de televisão do apartamento.

Espelhos de interruptores e tomadas (acabamentos)

Os materiais de acabamento são da **Pial Legrand, linha Nereya, cor branca**.

A limpeza das placas e mecanismos deverá ser feita com pano umedecido em água e sabão neutro.

A limpeza deverá ser feita com os mecanismos desenergizados, evitando assim o risco de penetração de água nas partes vivas.

Iluminação de Emergência (blocos autônomos)

Existe ainda uma iluminação de emergência feita por blocos autônomos nas áreas de rota de fuga, estes blocos serão acionados automaticamente na falta da energia elétrica e acenderão instantaneamente e poderão permanecer ligados por um período máximo de 1 hora, ao ser restabelecido o fornecimento de energia os blocos desligarão automaticamente.

Chuveiro elétrico

Os apartamentos foram executados para a utilização de chuveiro elétrico. Para tal, o condômino deverá utilizar um chuveiro elétrico que seja compatível com o **Interruptor diferencial (DR)** situado no quadro geral do apartamento. Caso não seja seguida esta orientação ocorrerá o desligamento da energia do apartamento.

3.10 - LOUÇAS E METAIS SANITÁRIOS

3.10.1 - LOUÇAS E CUBA DE AÇO INOX

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Louça é a denominação das peças utilizadas na construção civil que guarnecem os banheiros e área de serviço, como por exemplo o vaso, as pias, as caixas de descarga, o lavatório, tanque etc. Consulte o capítulo “Especificações”.

Os acessórios utilizados na instalação das louças são: flexíveis, sifões, válvula americanas, válvula de tanque, arejadores, parafusos para fixação, etc.

Já a cuba de aço inox é utilizada nas cozinhas.

MANUTENÇÃO

- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental etc.;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios, jogue-os diretamente no lixo;
- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- **Nunca suba ou se apoie nas louças e bancadas**, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças; Não permitir sobrecarga de louças sobre a bancada;
- **Não devem ser retirados elementos de apoio** (barra de alumínio, coluna do tanque etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada.

Aço Inox

A limpeza deve ser feita com água, detergentes suaves e neutros, em água morna, aplicados com um pano macio ou uma esponja de nylon. Depois basta enxaguar com bastante água, preferencialmente morna, e secar com um pano macio. A secagem é importante para evitar o aparecimento de manchas na superfície do produto e periodicamente podem ser polidos com polidores para metais;

Para preservar as características do aço inox, deve-se evitar o uso de ácidos e produtos químicos, tais como, ácido muriático, removedores de tintas e similares, os quais danificam a superfície do aço inox e, portanto devem ser evitados.

Saponáceos abrasivos não devem ser utilizados mesmo em casos extremos, pois pode prejudicar a superfície do aço inox.

PRAZOS DE GARANTIA

- Instalações Hidráulicas - Desempenho do material - Especificado pelo Fabricante;
- Instalações Hidráulicas - problemas com a instalação - 1 ano;
- Instalações Hidráulicas - Louças quebradas, trincadas, riscadas, manchados ou entupidos - no ato da entrega.

PERDA DA GARANTIA

- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos etc.;
- Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio (barra de alumínio, coluna do tanque etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasionem o mau funcionamento do produto.

3.10.2 - METAIS SANITÁRIOS

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Metais sanitários é a denominação das peças utilizadas na construção civil que guarnecem os banheiros e área de serviço, como por exemplo as torneiras, registros e acabamentos.

Também podem ser em metal ou PVC os acessórios utilizados na instalação das louças sanitárias, como por exemplo flexíveis, sifões etc.

MANUTENÇÃO

- Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Não apertar em demasia as torneiras da sua unidade, pois pode causar danos às buchas de vedação interna;
- Ao instalar filtros, torneiras etc., não os atarraxe com excesso de força, pois pode danificar a saída da tubulação provocando vazamentos;
- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto à parede, usando acessórios próprios;

- Em caso de falta de uso dos equipamentos hidráulicos por período prolongado, deixe correr um pouco de água para restabelecer o “fecho hídrico” dos ralos sifonados e sifões, evitando assim o retorno do mau cheiro;
- Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques, lavatórios e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos etc.) e jogando água a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Limpe periodicamente os aeradores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Substitua periodicamente vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos;
- Verifique a gaxeta, anéis e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos;
- Em caso de necessidade, troque os acabamentos dos registros pelo mesmo modelo ou por outro do mesmo fabricante, evitando assim a troca da base;
- Caso os tubos flexíveis (rabichos), que conectam as instalações hidráulicas às louças forem danificados, causando vazamentos, substitua-os tomando o cuidado de fechar o registro geral de água antes da troca.

PRAZOS DE GARANTIA

- Instalações Hidráulicas - Desempenho do material - Especificado pelo Fabricante;
- Instalações Hidráulicas - problemas com a instalação - 1 ano;
- Instalações Hidráulicas - Metais sanitários quebrados, riscados, manchados ou entupidos - no ato da entrega.

PERDA DA GARANTIA

- Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se for evidenciada a falta de limpeza nos aeradores, provocando o acúmulo de resíduos nos mesmos;
- Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada nos metais sanitários;
- Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos, pressões (desregulagem da válvula redutora de pressão) e temperaturas (geradores de calor, aquecedores etc.) discordantes das estabelecidas em projeto;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas;
- Aplicação de peças não originais ou inadequadas, ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.

3.11 - MODIFICAÇÕES

Antes de fazer qualquer alteração no seu apartamento consulte a **Incorporadora**, que o ajudará na obtenção das autorizações necessárias. Qualquer alteração sem aprovação da **Incorporadora** implicará no cancelamento da garantia do seu imóvel.

A colocação de toldos ou qualquer outro elemento decorativo ou utilitário na fachada do edifício deve ser aprovada previamente pela Assembléia do Condomínio, porque a fachada não pode ser alterada sem prévia consulta/aprovação do arquiteto responsável pelo projeto do Empreendimento. Caso seja aprovada, serão estabelecidos em reunião de assembléia específica os tipos, cores e formatos permitidos. Salientando que qualquer elemento não pode vir a interferir na alvenaria estrutural, revestimentos e estanqueidade da fachada, podendo perder a garantia desses itens.

No caso de mudança na pintura do apartamento, é importante que se guarde a referência da tinta, para que, em uma manutenção (se houver), a Construtora possa fazer o acabamento de acordo com a mesma, caso contrário será utilizada a tinta padrão dos apartamentos no ato da entrega do mesmo, Tinta PVA na cor Branco Neve.

3.12 - MANUTENÇÃO PREVENTIVA DAS ÁREAS COMUNS (CONDOMÍNIO)

A manutenção das áreas comuns de seu edifício é extremamente importante, não apenas para prolongar ao máximo sua vida útil como também para refletir a imagem dos condôminos que nele residem.

Pensando nisso, a **Incorporadora** descreve a seguir recomendações de manutenção específicas para áreas comuns:

1) Equipamentos

Além das mesmas recomendações dadas aos apartamentos é importante que o Condomínio mantenha um contrato de manutenção para os seguintes equipamentos:

- Elevadores
- Iluminação de Emergência
- Alarmes e Equipamentos de Incêndio
- Bombas

A correta utilização destes equipamentos e revisões periódicas são indispensáveis para sua longevidade e para a segurança do Condomínio.

As garantias dos equipamentos são dadas pelo fabricante. A responsabilidade da **Incorporadora** é quanto à sua correta instalação.

Deverá ser contratada pelo condomínio uma empresa especializada para promover a manutenção preventiva dos equipamentos acima.

Em caso de mau funcionamento do interfone, portão eletrônico, e aquecedor à gás, comunicar ao Condomínio para acionar a empresa responsável pela manutenção.

2) Elevadores

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Os elevadores foram montados pela **OTIS**, e fabricados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Cada torre do Condomínio Reserva dos Pássaros é dotada de 2 elevadores.

Os elevadores estão equipados com:

- Dispositivo de alarme e luz de emergência na cabina, com alimentação automática em caso de interrupção de fornecimento de energia;
- Dispositivo automático para funcionamento com força de emergência;
- Sistema de intercomunicação por interfone.

Características dos elevadores social/serviço:

- capacidade: 06 pessoas ou 450 kg;
- altura interna livre da cabina: 2,00m;
- altura das portas no pavimento: 2,10m;
- largura das portas no pavimento (vão livre): 0,80m.

Atenção

- Apertar o botão apenas uma vez;
- Observar o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;
- Não ultrapassar a carga máxima permitida, que está indicada acima e em uma placa no interior da cabine;
- Não permitir que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio;
- Caso falte energia o gerador transmitirá energia para que os elevadores funcionem em estado de emergência (ver item abaixo);
- Jamais tentar retirar passageiros da cabine quando o elevador parar entre pavimentos pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes;
- Nunca entrar no elevador com a luz apagada;
- Não retirar a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não pular ou fazer movimentos bruscos dentro da cabine;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunicar a administração do condomínio, ou responsável pela manutenção;
- Não utilizar indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança;
- No ato da mudança residencial o proprietário deverá procurar a administração para obter as orientações do uso dos elevadores. Se atentar ao agendamento prévio e ao uso de proteção acolchoada da cabina;
- Observar as medidas dos elevadores antes de comprar móveis que podem não caber nos elevadores (exemplo: geladeira).

3) Dispositivo automático para funcionamento com força de emergência

Sempre que ocorrer a paralisação dos elevadores por falta de energia fornecida pela Coelba, eles serão alimentados pela energia do gerador do edifício. Esta energia alimentará o despacho de emergência e permitirá automaticamente a partida do primeiro elevador, que descerá para o pavimento Térreo, sem atender nenhuma chamada.

Ao chegar ao térreo, abrirá suas portas para liberar os passageiros, em seguida partirá automaticamente o outro elevador, o qual descerá, sem atender nenhuma chamada, para o pavimento térreo onde abrirá suas portas para liberar os passageiros, identicamente ao elevador anterior.

Ao ser restabelecida a energia da Coelba, após o desligamento do gerador de energia, os elevadores terão suas partidas normalizadas. Se permanecer mais do que 6 horas sem energia elétrica, solicitar uma visita de um técnico para verificar o controle de chamadas e regulação eletroeletrônica do sistema.

Atenção

Os elevadores possuem sistema de interfone conectados com a portaria do empreendimento, em caso de paralisação do equipamento, utilizar este sistema de comunicação. A portaria solicitará o serviço de atendimento emergencial da **OTIS**.

4) Transformador

Atenção

Só devem ter acesso ao transformador e ao quadro geral, pessoas tecnicamente habilitadas.

5) Bombas de recalque do reservatório inferior

Na casa de bombas encontra-se instalado um conjunto de bombas, cuja finalidade é bombear a água do reservatório inferior para o superior, sempre que o nível da água chegue ao limite mínimo.

O espaço ocupado por elas deve estar sempre livre, ter boa ventilação e deve ser fechado por questão de segurança.

É importante o rodízio quinzenal das bombas de recalque, para evitar que o tempo em que estiver parada não oxide suas engrenagens e danifique a mesma.

6) Incêndio

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Todo o sistema e equipamentos de combate a incêndio instalados no empreendimento atenderam os projetos específicos, as leis e normas vigentes e foram aprovados pela Prefeitura.

O sistema de proteção e combate a incêndio do Edifício é composto pelo seguinte:

- Extintores;
- Hidrantes;
- Portas corta-fogo P90 para as escadas e barriletes;
- Botoeiras de incêndio (quebra-vidro) em cada pavimento.

Os **extintores** de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios.

Para tanto é importante ler atentamente as instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio, para a qual é indicado e como utilizá-lo.

A tabela elucida a sua utilização:

Tipos de incêndio	Mangueira de água	Extintores		
		Água pressurizada	Gás Carbônico	Pó seco químico
Em madeira, papel, pano, borracha etc.	ÓTIMO	ÓTIMO	POUCO EFICIENTE	SEM EFICIÊNCIA
Em gasolina, óleo, tintas, graxa, gases etc.	CONTRA INDICADO espalha o fogo	CONTRA INDICADO espalha o fogo	BOM	ÓTIMO
Em equipamento elétrico	CONTRA INDICADO Conduz eletricidade	CONTRA INDICADO Conduz eletricidade	ÓTIMO	BOM pode causar danos em equipamentos delicados
Em metais e produtos químicos	CONTRA INDICADO - não apaga e pode aumentar o fogo			BOM

A caixa de **hidrante** possui uma mangueira que permite combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

O sistema de hidrantes é alimentado pelo reservatório superior, tendo a capacidade de reserva adequada de forma a atender as pressões mínimas exigidas pela Prefeitura.

As escadas são bloqueadas por **portas corta-fogo**. As portas corta-fogo tem a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga. Elas são do tipo P90, tendo um tempo médio de duração de 90 minutos após o contato com o fogo.

As portas corta-fogo (PCF) devem ser mantidas sempre fechadas (porém não trancadas) para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode ficar obstruído.

Em todos os pavimentos existem **botoeiras (quebra-vidro - caixa vermelha com um botão no centro)**, no caso de incêndio, aperte o botão.

MANUTENÇÃO

- Extintores - recarga a cada 1 (um) ano;
- Realizar manutenção do sistema com empresa especializada.

PERDA DE GARANTIA

- Se não for feita a manutenção preventiva necessária.

Atenção

- Não deixar equipamentos elétricos como secadores de cabelo, pranchas de cabelo, soldas de fios, etc., ligados pois podem causar incêndio;
- Extintores de incêndio, mangueiras, iluminação de emergência, devem ser vistoriados pela administração do condomínio com periodicidade;

Em caso de incêndio:

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura;
- Ligue para o Corpo de Bombeiros (193);
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio;

RESERVA DOS PÁSSAROS PIATÃ

- Em caso de não saber manusear os extintores, saia do local imediatamente, fechando as portas e as janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores;
- Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio;
- Se um incêndio ocorrer em seu andar saia imediatamente;
- **Use a escada, nunca o elevador.**

ESPECIFICAÇÕES

4 - ESPECIFICAÇÕES

4.1 - ÁREAS PRIVATIVAS - APARTAMENTO TIPO

4.1.1 - Estar/Circulação

a) Piso	Laje em concreto para receber piso cerâmico
b) Paredes	Tinta látex PVA sobre gesso corrido
c) Teto	Tinta látex PVA sobre massa corrida, inclusive na sanca de gesso para passagem de tubulação
d) Instalações Elétricas	Fios Phelps Dodge, Tomadas e interruptores Pial Legrand Linha Nereya
e) Esquadrias	Esquadria em alumínio com pintura eletrostática na cor branca
f) Soleira	Soleira em granito Arabesco com 80cm.
g) Portas	Porta em madeira semi-oca para pintura
h) Ferragens	Fechadura PADO - Porta Externa Linha Magnum Dobradiça em Inox

4.1.2 - Varanda

a) Piso	Cerâmica Elizabeth Coliseu Branco PEI III Tipo A 45x45 cm com rejuntamento concremassa cor Branco gelo
b) Paredes	Conforme fachada em Textura acrílica na cor Pantone - 1807C / Pantone 489E / branco neve
c) Teto	Tinta látex PVA sobre massa corrida
d) Instalações Elétricas	Fios Phelps Dodge, Tomadas e interruptores Pial Legrand Linha Nereya
e) Esquadrias	Esquadria em alumínio com pintura eletrostática na cor branca
f) Corrimão	Alumínio com pintura eletrostática na cor branca
g) Chapin	Granito Arabesco
h) Rodapé	Cerâmica Elizabeth Coliseu Branco PEI III Tipo A com rejuntamento concremassa cor branco gelo

4.1.3 - Dormitórios

a) Piso	Laje em concreto para receber piso cerâmico
b) Paredes	Tinta látex PVA sobre gesso corrido
c) Teto	Tinta látex PVA sobre massa corrida
d) Instalações Elétricas	Fios Phelps Dodge, Tomadas e interruptores Pial Legrand Linha Nereya
f) Portas	Porta em madeira semi-oca para pintura

- g) Ferragens Fechadura PADO - Porta Interna Linha Magnum
Dobradiça em Inox
- h) Esquadrias Esquadria em alumínio com pintura eletrostática na cor branca

4.1.4 - Sanitário Suíte

- a) Piso Cerâmica Elizabeth Cristal Branco PEI III Tipo A 34x34 cm com rejuntamento concremassa na cor branco gelo
- b) Paredes Cerâmica Elizabeth Cristal Branco 34x34 cm com rejuntamento concremassa na cor branco gelo, até o teto somente no Box; demais paredes serão em pintura acrílica
- c) Teto Forro de gesso com pintura em tinta látex PVA
- d) Instalações Elétricas Fios Phelps Dodge, Tomadas e interruptores Piel Legrand Linha Nereya
- e) Instalações Hidráulicas Tubos em PVC Tigre
- f) Soleiras Granito Arabesco com 60 cm
- g) Portas Porta em madeira semi-oca para pintura
- h) Ferragens Fechadura PADO - Porta Interna Linha Magnum
Dobradiça em Inox
- i) Esquadrias Esquadria em alumínio com pintura eletrostática na cor branca
- j) Louças Bacia com caixa acoplada CELITE, Linha Azalea, na cor branca, Cuba de embutir oval (490 x 325 mm) SMSL Branca
- k) Metais Torneiras Fabrimar lavatório, referência 1194 AS CR, Registro do chuveiro: acabamento ASCOT CR ½" e ¾" A-1 ASCR.
- l) Bancada Granito Arabesco
- m) Rodapé Cerâmica Elizabeth Cristal Branco

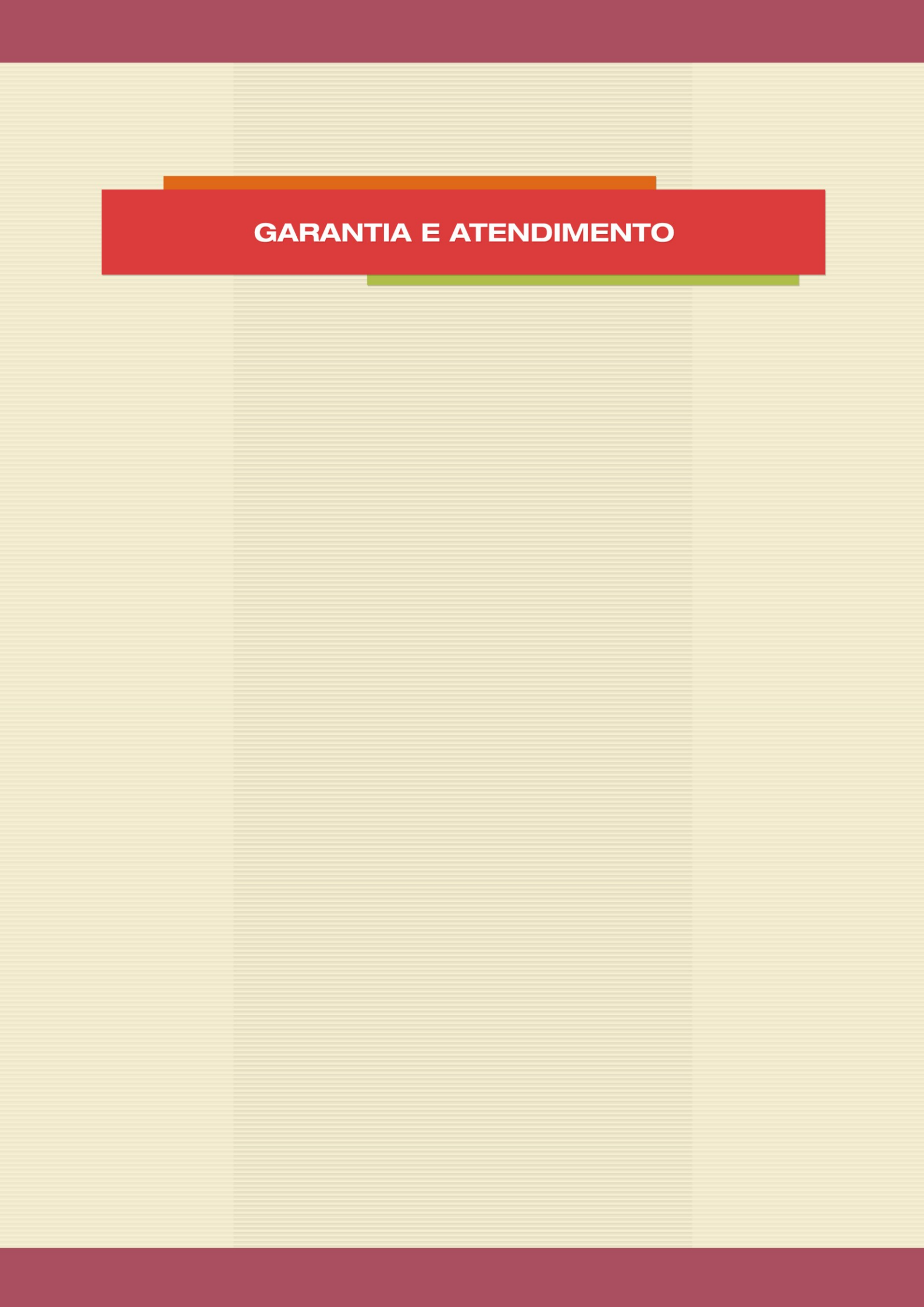
4.1.5 - Sanitário Social

- a) Piso Cerâmica Elizabeth Cristal Branco 34x34 cm com rejuntamento concremassa na cor branco gelo
- b) Paredes Cerâmica Elizabeth Cristal Branco 34x34 cm com rejuntamento concremassa na cor branco neve, até o teto somente no Box; demais paredes serão em pintura acrílica
- c) Teto Forro de gesso com pintura em tinta látex PVA
- d) Instalações Elétricas Fios Phelps Dodge, Tomadas e interruptores Piel Legrand Linha Nereya
- e) Instalações Hidráulicas Tubos em PVC Tigre
- f) Soleiras Granito Arabesco com 60 cm
- g) Portas Porta em madeira semi-oca para pintura
- h) Ferragens Fechadura PADO - Porta Interna Linha Magnum
Dobradiça em Inox
- i) Esquadrias Esquadria em alumínio com pintura eletrostática na cor branca

j) Louças	Bacia com caixa acoplada CELITE, Linha Azalea, na cor branca, Cuba de embutir oval (490 x 325 mm) SMSL Branca
k) Metais	Torneiras Fabrimar lavatório, referência 1194 AS CR, Registro do chuveiro: acabamento ASCOT CR ½" e ¾" A-1 ASCR.
l) Bancada	Granito Arabesco
m) Rodapé	Cerâmica Elizabeth Cristal Branco

4.1.6 - Cozinha / Área de serviço

a) Piso	Cerâmica Elizabeth Cristal Branco 31x31 cm com rejuntamento concremassa na cor branco gelo
b) Paredes	Cerâmica Elizabeth Cristal Branco 31x31 cm com rejuntamento concremassa na cor branco gelo, somente na projeção da bancada da cozinha com h= 60 cm e na projeção do tanque do piso até 0,60 m acima do tanque. Demais paredes serão em pintura látex acrílico.
c) Teto	Pintura PVA látex
d) Instalações Elétricas	Fios Phelps Dodge, Tomadas e interruptores Pial Legrand Linha Nereya
e) Instalações Hidráulicas	Tubos em PVC Tigre
f) Balcão	Granito Arabesco
g) Metais	Torneiras e acabamento Fabrimar da cozinha, referência 1198 AS CR Torneiras e acabamento Fabrimar do tanque, referência 1153 AS CR
h) Bancada	Granito Arabesco
i) Louças	Tanque bancada FASL CELITE Branco
j) Flexíveis e Sifão	Esteves
k) Cuba de inox	Tecnocuba cuba em aço polido 304 - 40x34x14cm



GARANTIA E ATENDIMENTO

5 - GARANTIA E ATENDIMENTO

5.1 - OBSERVAÇÕES GERAIS

Para a sua segurança e conforto, o Condomínio Reserva dos Pássaros Piatã foi construído de acordo com as normas legais da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), da Prefeitura Municipal do Salvador e das concessionárias locais de serviços públicos (EMBASA e COELBA).

Todos os materiais utilizados na construção foram adquiridos junto a fabricantes e fornecedores conceituados e conhecidos no mercado e os serviços técnicos foram prestados por profissionais competentes. Estes cuidados servem para assegurar a qualidade do empreendimento.

São objetos da garantia da Incorporadora as unidades imobiliárias autônomas (apartamentos) e as partes comuns do Condomínio Reserva dos Pássaros Piatã.

O início da garantia para os prazos aqui estabelecidos é contado a partir da data da expedição do Alvará de Habite-se. Já o término da garantia coincidirá com os prazos indicados caso a caso.

De acordo com o Código de Proteção e Defesa do Consumidor (Lei n.º 8078/90) fixa-se em noventa dias a partir da data da entrega o prazo de responsabilidade da Incorporadora em relação a eventuais vícios (defeitos) aparentes, desde que seja constatada a natureza do vício mediante a avaliação técnica e que a unidade não tenha tido qualquer intervenção de terceiros.

No caso de ser identificado qualquer defeito ou irregularidade comprovadamente de responsabilidade da Incorporadora, o proprietário tem o direito de solicitar a reparação do defeito, tendo o prazo máximo de cento e oitenta dias para repará-lo.

Ocorrerá a perda da garantia se o proprietário não permitir o acesso do profissional destinado pela Incorporadora e/ou Construtora às dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica.

Ocorrerá à perda da garantia se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou condomínio.

Os itens constantes no “termo de vistoria” (azulejos, cerâmicas, louças sanitárias, vidros, pinturas, tetos ou paredes, esquadrias ou peças danificadas, metais, granitos,

mármore, polimentos etc.), foram verificados cuidadosamente pelo proprietário antes de receber o imóvel, já que não estão incluídos na garantia, salvo quando objeto de ressalva no momento da vistoria para que se proceda então o eventual reparo, ou apresentação de defeito de fabricação após recebimento das chaves.

A realização de obras, benfeitorias ou modificações sem o prévio conhecimento e aprovação da Construtora excluirá seu imóvel da garantia. O mesmo ocorrerá se houver danos ou defeitos resultantes da má utilização do seu imóvel ou de seus equipamentos.

Ocorrerá a perda da garantia se durante o prazo de vigência desta não for observado o que dispõe a NBR 5674 e este Manual do Proprietário, principalmente no que diz respeito à Manutenção da Edificação (ver capítulo “Uso e Manutenção do Imóvel”).

5.2 - GARANTIA LEGAL

A **Construtora Sertenge** foi responsável pela construção do imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Abaixo estão relacionados os seguintes tipos de problemas e seus prazos de garantia assim estabelecidos:

Vícios Aparentes:

São aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

Vícios Ocultos:

São aqueles não detectáveis no momento de entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

A Incorporadora e/ou Construtora, no entanto, só pode ser responsabilizada caso a origem do vício oculto seja, comprovadamente, anterior à entrega do imóvel.

Solidez e Segurança:

São itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como alvenaria de bloco estrutural, lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

5.3 - PRAZOS DE GARANTIA

Os prazos de garantia de material e serviço dos sistemas estão relacionados a seguir, com validade a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (Habite-se).

ATENÇÃO

A Construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

5.4 - PERDA DE GARANTIA

As garantias serão perdidas nos seguintes casos:

Se durante o prazo de vigência da garantia (vide tabela a seguir) não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;

Se, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida; Se foi executada reforma no imóvel ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;

Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura;

Se o Proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora / Incorporadora nas dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;

Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do Proprietário ou Condomínio.

Obs.: Demais fatores que podem acarretar a perda da garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

ATENÇÃO

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela Incorporadora e/ou Construtora em seu imóvel será a mesma dada pelo fabricante. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem também garantias limitadas. **Nas tabelas a seguir**, estão especificados os prazos máximos e garantias dos fabricantes.

Tabela de garantias

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DE PRAZOS DE GARANTIA PARA MANUTENÇÃO

Prazos válidos a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel (Habite-se).

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
equipamentos industrializados							
instalações de interfone							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
exaustão mecânica							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
elevadores							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
conjunto de motobombas							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				

RESERVA

DOS PÁSSAROS

PIATÃ

Descrição	No ato da Entrega	6 Meses	1 Ano	2 Anos	3 Anos	5 Anos	fabricante (*)
equipamentos industrializados							
automação de portões							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
sistemas de proteção contra descargas atmosféricas							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
sistema de combate a incêndio							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
porta corta-fogo							
regulagem de dobradiças e maçanetas	X						
desempenho de dobradiças e molas							X
problemas com a integridade do material (portas e batentes)						X	
grupo gerador							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				
iluminação de emergência							
desempenho do equipamento							X
problemas com a instalação			X				

RESERVA

DOS PÁSSAROS

PIATÃ

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
instalações elétricas – tomadas/ interruptores/ disjuntores							
material							
espelhos danificados ou mal colocados	X						
desempenho do material e isolamento térmico							X
serviços							
problemas com a instalação			X				
instalações elétricas – fios, cabos e tubulação							
material							
desempenho do material e isolamento térmico							X
serviço							
problemas com a instalação			X				
instalações hidráulicas – colunas de água fria e tubos de queda de esgoto							
material							
desempenho do material							X
serviço							
danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura						X	
instalações hidráulicas – coletores							
material							
desempenho do material							X
serviço							
problemas com as instalações embutidas e vedação			X				
instalações hidráulicas – ramais							
material							
desempenho do material							X
serviço							
problemas com as instalações embutidas e vedação			X				
instalações hidráulicas – louças/ caixa de descarga/ bancadas							
material							
quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas	X						
desempenho do material							X
serviço							
problemas com a instalação			X				

RESERVA

DOS PÁSSAROS

PIATÃ

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
instalações hidráulicas – metais sanitários/ sifões/ flexíveis/ válvulas/ ralos							
material							
quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos	X						
desempenho do material		X					
serviço							
problemas com a vedação			X				
instalações de gás							
material							
desempenho do material							X
serviço							
problemas nas vedações das junções			X				
impermeabilização							
sistema de impermeabilização						X	
ferragens e dobradiças							
problemas com funcionamento e acabamento	X						
esquadrias de madeira							
lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	X						
empenamento ou descolamento			X				
esquadrias de ferro							
amassadas, riscadas ou manchadas	X						
má fixação, oxidação ou mau desempenho do material			X				
esquadrias de alumínio							
borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas							
problemas com a instalação ou desempenho do material				X			
perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio							
amassadas, riscadas ou manchadas	X						
problemas com a integridade do material						X	
partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)							
problemas de vedação e funcionamento			X				

RESERVA

DOS PÁSSAROS

PIATÃ

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
revestimentos de parede/ piso e teto							
paredes e tetos internos							
fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro			X				
paredes externas/ fachada							
infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)					X		
argamassa/ gesso corrido							
má aderência do revestimento e dos componentes do sistema						X	
azulejo/ cerâmica							
quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente	X						
falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		X					
soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso				X			
pedras naturais (mármore, granito e outros)							
quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	X						
falhas no caimento ou nivelamento inadequado nos pisos		X					
soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso				X			
rejuntamento							
falhas ou manchas	X						
falhas na aderência			X				
piso cimentado, piso acabado em concreto e contrapiso							
superfícies irregulares	X						
falhas no caimento ou nivelamento inadequado		X					
destacamento				X			

RESERVA DOS PÁSSAROS PIATÃ

descrição	no ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos	fabricante (*)
forros							
gesso							
quebrados, trincados ou manchados	X						
fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			X				
pintura (interna/ externa)							
sujeira ou mau acabamento	X						
empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			X				
vidros							
quebrados, trincados ou riscados	X						
má fixação			X				
(*) prazo especificado pelo fabricante – entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projetos, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).							
NOTA 1: nesta tabela constam os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando conforme a característica individual de cada empreendimento, com base no seu Memorial Descritivo.							
NOTA 2: no caso de cessão ou transferência da unidade, os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão íntegros.							

5.5 - DISPOSIÇÕES GERAIS

- A Incorporadora e/ou Construtora se obriga a fornecer a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário e ao síndico o Manual das Áreas Comuns, bem como o esclarecimento para o seu uso correto e dos prazos de garantia e manutenções a serem feitas.
- A Incorporadora e/ou Construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia, o serviço de Assistência Técnica, reparando, sem ônus, os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia.
- A Incorporadora e/ou Construtora se obriga a prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção preventiva e à garantia.
- O proprietário se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia.
- O proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e é co-responsável pela Manutenção Preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Incorporadora e/ou Construtora, para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia.
- O síndico é responsável pela elaboração e execução do Programa de Manutenção Preventiva de acordo com a NBR 5674 - Manutenção da Edificação.
- No caso de revenda, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes.
- No caso de alteração do Síndico, ou responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, ao seu substituto entregando os documentos e manuais correspondentes.
- Constatando-se, na visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições da garantia, será cobrada uma taxa de visita e não caberá à Incorporadora e/ou Construtora a execução dos serviços.
- Nas solicitações de assistência técnica emergenciais não cobertas pelas garantias, a Construtora se reserva ao direito de identificar, porém não fará a recomposição dos acabamentos, entendendo que tal serviço é de responsabilidade do proprietário ou de quem o tenha causado.

Variações de construção admissíveis

São consideradas variações admissíveis da construção:

Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício, na medida em que ele passa a suportar novas cargas, ou pelo efeito de dilatação ou contração provocado por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro de limites estabelecidos por normas da ABNT;

Diferenças de textura e cor entre peças de granito, por serem materiais naturais, e ainda azulejos e cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da incorporadora.

Deveres do consumidor

A Construtora tem a obrigação de entregar o imóvel sem vícios de construção e, na sua ocorrência, corrigi-los. O comprador, usuário do imóvel, passa a ter deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas.

Referências

As informações aqui prestadas visam dar uma orientação geral ao condômino em relação ao assunto, não entrando em pormenores de natureza técnica ou jurídica.

Para mais esclarecimentos, consultem-se:

- Código Civil Brasileiro;
- Código de Defesa do Consumidor - Lei Federal 8.078/90;
- Condomínio e Incorporação - Lei Federal 4.591/64.

Recomendações ao usuário

Leitura atenta das informações sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos.

Respeito às normas de uso indicadas pela Construtora e pelos fornecedores. Em caso de cessão ou transferência cabe o antigo proprietário passar o Manual do Proprietário, indicações das reformas e alterações, especificações, notas fiscais e garantias dos materiais ou produtos alterados. Lembrando que as garantias, conforme descrito neste capítulo Garantia e Atendimento partem da data do Habite-se e portanto no caso de venda da unidade as garantias não são alteradas ou revalidadas.

Conservação do imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas diversas partes, conforme tabela a seguir:

5.6 - TABELA DE PERIODICIDADE DAS MANUTENÇÕES

Para que você possa utilizar o seu imóvel de forma correta, estendendo ao máximo a sua vida útil, descrevemos a seguir os principais sistemas que o compõem, fornecendo orientações e cuidados de uso, procedimentos de manutenção preventiva, prazos de garantia e fatores que acarretam a perda desta.

ITEM		DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO		Fazer limpeza geral da esquadria	1 vez a cada 3 meses
		Fazer limpeza dos orifícios dos trilhos inferiores	1 vez a cada 3 meses
		Reapertar parafusos aparentes dos fechos	1 vez ao ano
		Fazer regulagem do freio	1 vez ao ano
IMPERMEABILIZAÇÃO		Inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias	1 vez ao ano
		Inspecionar a camada drenante do jardim	1 vez ao ano
ESTRUTURAS / PAREDES		Repintar áreas privativas	A cada 3 anos
		Repintar áreas comuns	A cada 3 anos
		Repintar fachada da edificação	A cada 2 anos
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / LOUÇAS / METAIS		Verificar os ralos e sifões das louças, tanques e pias	A cada 3 meses
		Trocar os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores de lavatório e de bidê, e registro de pressão	A cada ano
		Limpar os aeradores (bicos removíveis)	A cada 6 meses
		Limpar e verificar regulagem do mecanismo de descarga	A cada 6 meses
		Verificar gaxeta, anéis o’ring e estanqueidade dos registros de gaveta e dos registros de esfera	A cada 3 anos
		Verificar anéis o’ring dos registros de pressão, misturador de lavatório e bidê	A cada ano
		Verificar o diafragma da torre de entrada e a comporta do mecanismo de caixa acoplada	A cada 3 anos
		Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	A cada 5 anos
		Limpar o crivo do chuveiro	A cada ano
PORTAS E DOBRADIÇAS		Lubrificar as dobradiças das portas	A cada 6 meses
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	Quadro de Distribuição de Circuitos	Reapertar todas as conexões	A cada ano
		Desligar e religar os disjuntores diferenciais do quadro elétrico	A cada mês
		Tomadas, Interruptores e Pontos de Luz	Reapertar conexões e verificar estado dos contatos elétricos substituindo as peças que apresentarem desgastes

Nota: Recomendamos a contratação de empresas especializadas para realizar a manutenção preventiva.

5.7 - CANAL ABERTO ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A **PDG**, desejando melhor atendê-lo disponibiliza o **canal aberto assistência técnica** com a finalidade de colocá-lo em sintonia e acesso direto com o corpo técnico para esclarecimento de dúvidas e solicitações.

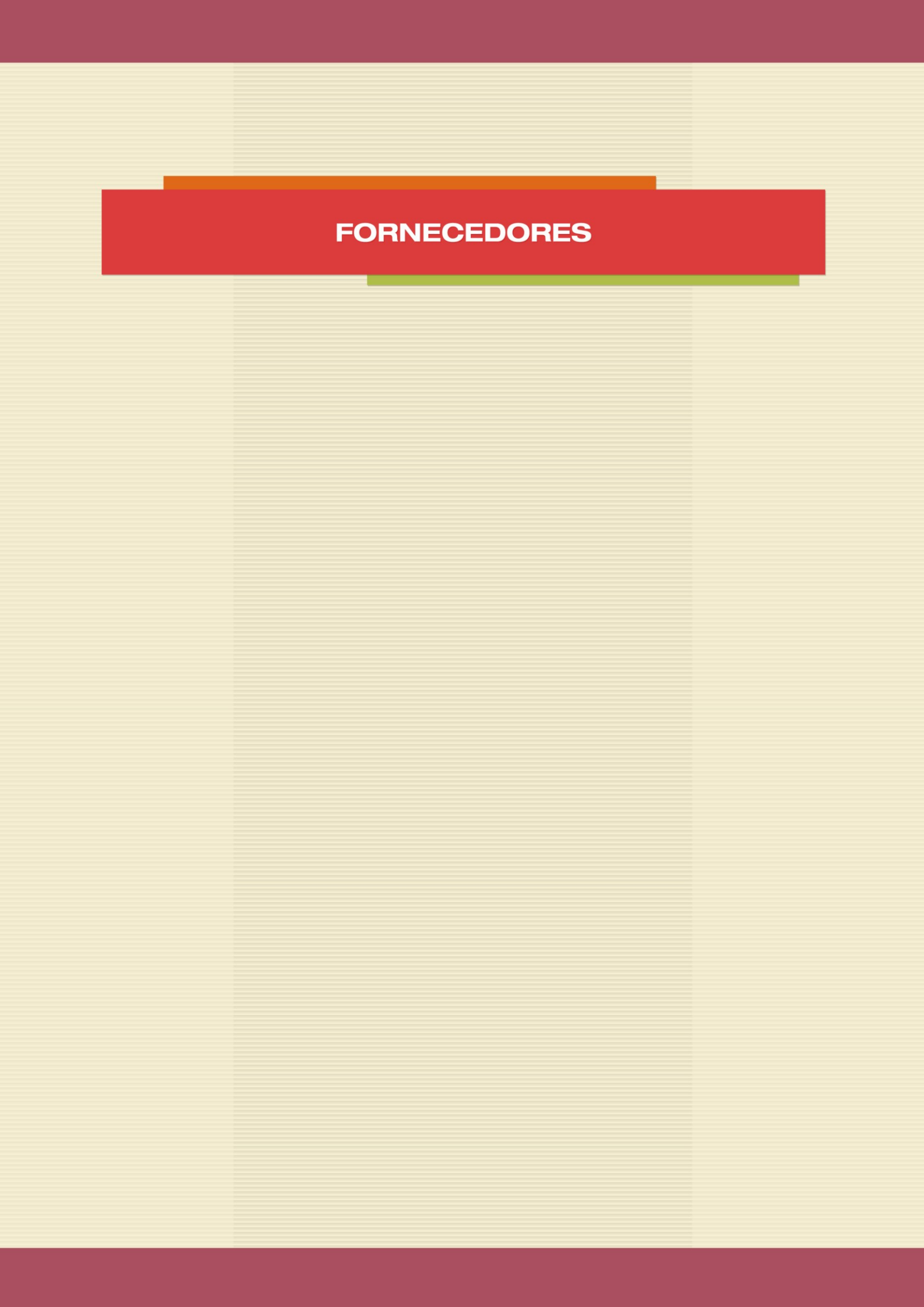
Neste sentido, acreditamos que a base de todo relacionamento é a comunicação e para isto disponibilizamos os seguintes serviços:

- Abertura de Ficha de Assistência Técnica;
- Verificação do status de uma solicitação aberta;
- Esclarecimento de dúvidas técnicas, serviços e materiais;
- Esclarecimento de como manusear os manuais do síndico e proprietário.

Veículo de Comunicação - PDG
4003-3734

Em respeito a você cliente **PDG** indicamos abaixo a forma de atendimento para o **pré agendamento**.

- 1 - Agendar a visita com os nossos técnicos em agenda pré-estabelecida;
- 2 - Acompanhar a visita de avaliação técnica;
- 3 - É necessário que haja o recebimento formal da unidade junto à Incorporadora;
- 4 - Caso a visita não ocorra em virtude do não comparecimento do proprietário ou solicitante, a solicitação de assistência técnica será cancelada e um novo agendamento será necessário.



FORNECEDORES

6 - FORNECEDORES / PRESTADORES DE SERVIÇO

Cerâmicas:

ELIZABETH

Telefone: (71) 3452-4900 / 3359-8315

Contato: Rafael / Luana

Elevadores:

OTIS ELEVADORES

Telefone: (71) 3240-1910

Contato: Adailton Vaz

Esquadrias Metálicas / Vidros:

PERFAL ESQUADRIAS

Telefone: (71) 3386-0882

Contato: Rubens

Fechaduras:

PADO

Telefone: (71) 3242-6556

Contato: Pedro Ivo

Impermeabilização:

ANTAR

Telefone: (71) 3378-9862

Contato: Augusto

Instalações Elétricas, Hidráulica, Telefônica, Incêndio, Alarme, Pára-Raio e Gás:

HCN INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS LTDA.

Telefone: (71) 3311-7415

Contato: Henrique Carmo Nunes

Interruptores e Tomadas:

COMERCIAL RAMOS

Telefone: (71) 2102-7199

Contato: Patrícia Bastos

Louças:

ROCA BRASIL LTDA - CELITE

Telefone: (71) 3301-3229

Contato: Vasconcelos / Milen

Mármore e Granitos:

GRANATO

Telefone: (71) 3672-1352

Contato: Alberto

Metais e Torneiras:

FABRIMAR S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO

Telefone: (71) 3362-9749 / 3230-6662 / 9109-0005

Contato: Warley Ramos

Pinturas:

SB ALVES

Telefone: (71) 9138-4791

Contato: Sebastião Alves

Paisagismo:

Yagê Paisagismo

Telefone: (71) 9198-5022

Contato: Lívia Jobim

Portas, Alizares, Rodapés e Dobradiças:

REFLORESTADORES UNIDOS S/A

Telefone: (71) 3233-5314

Contato: Ruy Alberto

Programação Visual:

DESIGNER

Telefone: (71) 8796-7082

Contato: Licia

Rejuntas:

CONCREMASSA (BASE)

Telefone: (71) 2101-8080

Contato: Jailson Teixeira

INFORMAÇÕES ÚTEIS

7 - INFORMAÇÕES ÚTEIS

7.1 - O QUE FAZER SE FALTAR ÁGUA

Quando o fornecimento de água é interrompido, o reservatório mantém o abastecimento interno por um período adicional. Na maioria dos casos, você não perceberá que o abastecimento foi interrompido.

Se a interrupção for longa, o nível do reservatório atingirá um limite mínimo e o conjunto de bombas desligará automaticamente. Para sanar este problema, sugerimos a contratação de um carro-pipa que forneça o mínimo necessário a manutenção dos serviços.

A lavagem periódica dos reservatórios deve ser programada para que a interrupção do fornecimento seja a mais breve possível.

7.2 - O QUE FAZER SE FALTAR ENERGIA ELÉTRICA

Na interrupção do fornecimento de energia elétrica, uma série de serviços deixa de funcionar. Entra em funcionamento o gerador, mantendo a iluminação de emergência e o elevador. O alarme de incêndio é mantido por baterias. Mantenha uma lanterna em local de fácil acesso no seu apartamento.

7.3 - O QUE FAZER SE HOUVER PANE NOS ELEVADORES

- Chame a empresa responsável pela manutenção dos elevadores.
- Abra a porta do poço, com a chave própria e localize o elevador.
- Verifique se ficou alguém preso na cabine.
- Desligue o elevador na chave geral na casa de máquinas.
- Só depois abra a porta do andar e retire a pessoa presa.

ATENÇÃO

Estas providências só poderão ser tomadas pela administração do condomínio, que deve receber treinamento específico pelo fabricante; nunca pelos condôminos.

7.4 - COMO PROCEDER EM CASO DE INCÊNDIO

- Acione o alarme no andar onde o fogo foi detectado, quebrando o vidro na caixa do hall.
- Saia do apartamento levando todos os moradores e dirija-se à escada.

- NUNCA use o elevador.
- Saia do edifício e coloque seus familiares em local seguro.
- Chame os bombeiros.
- Se o fogo tiver pequenas proporções, apague-o com os extintores, adequados a cada tipo de fogo.
- Se o fogo não ceder, use a mangueira.

7.5 - SUGESTÃO DE PROCEDIMENTOS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS E REFORMAS NOS APARTAMENTOS

A razão e importância destes procedimentos são única e exclusivamente cuidar e preservar a segurança e o patrimônio de todos.

A colaboração e compreensão de todos são fundamentais para a implantação e o sucesso desta rotina.

O Proprietário de cada apartamento a ser reformado, completado ou sofrer qualquer serviço de acabamento/decoração deverá obrigatoriamente apresentar o Responsável pelo trabalho, através de documento escrito, datado e assinado à Administração do Condomínio.

Este documento será devidamente encaminhado à portaria/segurança para possibilitar sua identificação e ingresso no empreendimento.

Este Responsável será o único a responder pelo serviço, tratar com a Administração do Condomínio, receber as orientações devidas, técnicas e/ou disciplinares, acertar horários e decidir conjuntamente a utilização dos espaços e áreas comuns do edifício. Cabe a ele a responsabilidade total pelo seu imóvel, pelos transtornos e danos causados ao bem comum por toda sua equipe, e ainda o atendimento às rotinas estabelecidas.

Este profissional, o Responsável, deverá obrigatoriamente, antes do início de qualquer trabalho, apresentar a relação dos nomes dos funcionários/operários que irão trabalhar na obra do apartamento, com suas respectivas qualificações, à direção do Condomínio, visando assim possibilitar a devida identificação de todos na portaria de acesso ao empreendimento. Pessoas estranhas à esta relação não terão acesso ao empreendimento.

Todos os operários deverão ter crachá de identificação, com, no mínimo, o nome da empresa empregadora, o seu nome, função e identificação da unidade onde está trabalhando, devidamente assinado pelo Responsável. Os estranhos, sem esta identificação, não terão ingresso no edifício ou, sendo encontrados em seu interior, serão conduzidos para fora pela segurança. Empresas subcontratadas, tipo “ar condicionado”, “forro”, “box” etc. poderão receber a autorização de ingresso através da informação completa enviada pelo Responsável

(via fax) à Administração do Condomínio. Seus funcionários, porém, deverão estar no padrão geral estabelecido acima.

Estoque de materiais e expurgo de entulhos e lixo: todo o material chegado deverá ir diretamente para a respectiva unidade; o entulho/lixo a ser expurgado, sempre ensacado, deverá sair diretamente para seu destino final. Em ambos os casos será admitida a possibilidade do uso das vagas de garagem do proprietário, pelo período de 48hs, sempre, porém sob sua exclusiva responsabilidade e fiscalização do Condomínio quanto ao seu estado, confinamento e limpeza. Ou seja: as áreas comuns, halls, corredores, escada de incêndio, circulação da garagem, etc. não podem ser utilizadas para depósitos de materiais, lixo, resto de demolições.

O uso dos elevadores obedecerá estritamente a Norma vigente no empreendimento, fixada nas portas dos mesmos. Materiais só poderão transitar nos mesmos dentro desta Norma, além de estarem devidamente ensacados e/ou embalados. Está em vigor o seguinte ordenamento: utensílios e materiais em geral somente no elevador de serviço; elevador social sem proteção, uso exclusivo dos moradores, proprietários de unidades e acompanhantes.

Todos os encarregados, operários, fornecedores, subempreiteiros, etc., circulando dentro do edifício deverão atender integralmente às normas de higiene, segurança e disciplina vigentes na Construção Civil, que inclusive, foram às mesmas utilizadas pela **Incorporadora** na execução da obra.

O vestuário para o trabalho no interior do edifício deve se compor, no mínimo de: calça comprida, camisa manga curta e sapato fechado, além dos demais EPIs (Equipamento de Proteção Individual) necessários para cada tipo específico de serviço.

Será afastado das dependências do empreendimento qualquer operário que tenha ingerido ou porte algum tipo de bebida alcoólica.

Estas regras poderão sofrer alterações, visando seu aperfeiçoamento e melhor adequação aos interesses comuns e coletivos. Neste caso, serão imediatamente divulgadas entre todos os envolvidos, por escrito.

FACHADAS: Não poderá haver obras ou serviços que causem alterações nas fachadas do edifício, exceto aquelas que vierem a ser aprovadas em Assembléia do Condomínio.

O Proprietário é responsável perante as leis trabalhistas e responde em caso de acidente com os seus funcionários por todos os efeitos legais e necessários.

O Horário de trabalho nas dependências do edifício será das 8:00hs às 12:00hs e das 13:00hs às 18:00hs. Aos Sábados o horário estará restrito ao período das 8:00hs às 12:00hs. Nos domingos e feriados não poderá haver trabalho nas dependências do edifício. Casos especiais

poderão ser solicitados previamente, estudados e eventualmente autorizados pela direção do Condomínio.

Casos omissos ou especiais deverão ser levados, com a devida antecedência, à direção do Condomínio, que estudará conjuntamente a solução que melhor se adéqüe, visando facilitar a vida de cada condômino, sem prejudicar o bem comum ou os interesses da maioria do grupo condominial.

O recebimento, conferência e a guarda dos materiais serão sempre de responsabilidade exclusiva do proprietário dos mesmos. Qualquer ajuda ou ação por funcionários do Condomínio será sempre caracterizada como colaboração, sem a responsabilidade pela correção dos dados, quantidades ou qualidade dos materiais.

Desta forma, fica evidente que a finalidade desta ação visa unicamente proteger e zelar pelo precioso e caro patrimônio que todos acabamos de receber, pela segurança geral dentro do empreendimento e, cada dia mais, pelo conforto e comodidade das famílias que já venham residir em suas unidades.

A leitura deste texto e sua aplicação em sua obra ou reforma são importante para o bom andamento geral dos trabalhos no edifício, conforto de todos, eficiência geral dos serviços e conservação do patrimônio comum.

7.6 - INFORMATIVO PARA EMPREITEIROS

Reformas - O que você precisa saber:

A **PDG**, dá algumas dicas para que a sua reforma não se torne um grande problema para você e para o Condomínio.

- Antes de reformar leia com atenção seu Manual do Proprietário e consulte o Manual do Síndico que fica na administração do Condomínio;
- Dê preferência por profissionais ou empresas supervisionadas por arquitetos ou engenheiros;
- **Não permita que os empreiteiros joguem detritos da obra, principalmente aqueles que ficam no fundo dos baldes na pia, ralo ou tanque. Isto causa entupimento nas tubulações principais;**
- Antes de jogar o detrito grosso de sua obra em uma caçamba que está disponível no térreo verifique quem locou este serviço para que o seu vizinho não pague por você;
- Antes de colocar banheiras, ofurôs, spas, chuveiros com maiores vazão, telas ou vidros na sacada, remoção de parede ou mesmo substituição de DryWall por alvenaria convencional consulte o Administrador e verifique o que foi acordado sobre isto em Assembleia. A colocação destes e outros produtos descaracterizam o projeto original e podem impactar em danos elétricos, no sistema de gás, na pressão da água, na impermeabilização e na estabilidade da edificação;
- Antes de passar fios adicionais em conduítes elétricos remova o anterior com ajuda de um fio "madrinha", faça um feixe com fita isolante, e depois puxe os dois fios utilizando o apoio deste fio "madrinha";
- Não use rompedores ou furadeiras de grande impacto para remoção de piso e contrapiso , pois podem causar fissuras nas paredes e revestimentos da sua unidade e naquelas que estiveram próximas;
- Não mexer nos Quadros Gerais de elétrica que ficam nos centros de medição pois podem causar danos em toda alimentação elétrica da torre;
- Quando optar em remoção ou troca de piso cerâmico lembre-se que a impermeabilização pode ser danificada;
- Os projetos executivos foram plotados e entregues ao Síndico juntamente com a "Maleta do Síndico" para servirem de consulta;
- Zelar pelos elevadores pois é comum ocorrerem danos nos acabamentos, lâmpadas, botoeiras, quebra dos sensores das portas e principalmente queda de entulho no poço e sobre componentes mecânicos e eletrônicos. Isto pode acarretar na perda das garantias por parte da Construtora.

Outras dúvidas contate a **PDG** :

Setor de Engenharia

Fone: (71) 3525-2900

7.7 - GLOSSÁRIO

Abrasivo - material duro, mecanicamente resistente, usado para retificação e usinagem mecânica, feito normalmente de um material cerâmico.

Amperagem - intensidade de uma corrente elétrica em ampéres.

Apartamento lindeiro - apartamento que faz limite com o seu.

Assentamento - ação de colocar e ajustar tijolos, blocos, esquadrias, pisos, pastilhas e outros acabamentos.

Baguete - moldura simples usada em aplicações ornamentais, arremates, fixação de vidros etc.

Benjamim - plugue ou extensão com três ou mais tomadas em que se ligam três ou mais plugues de aparelhos elétricos.

Boiler - equipamento e local em que a água de um sistema de aquecimento central é represada e mantida em determinada temperatura.

Bitola - espessura de um cabo.

Braço da esquadria - acessório mantém a abertura da esquadria em determinado ângulo.

BTU - trata-se de uma unidade de potência: BTU (British Thermal Unit = Unidade Térmica Britânica (ou inglesa). Ela determina a potência de refrigeração do produto.

Caixilho - parte da esquadria que sustenta e garante os vidros de portas e janelas.

Consistência fluída - que corre fluentemente, como um líquido.

Contenção / Arrimo - muro usado na contenção de terras e de pedras de encostas.

Crivo do chuveiro - componente em forma de “peneira” por onde passa a água do banho.

Diafragma da caixa acoplada - componente regulador da entrada de água localizado no interior da caixa acoplada.

Estanqueidade - o quanto está estanque (que não entra ou sai líquido ou gás).

Fecho hídrico - camada líquida que impede a passagem dos gases.

Fissuras - corte superficial no concreto ou na alvenaria.

Freio da esquadria - dispositivo que controla a pressão de abertura da esquadria.

Gaxeta - junta de material compressível para ser colocada entre duas superfícies metálicas, a fim de vedar a junção contra vazamento de gases ou de líquidos.

Gretadas - fissura sobre a superfície esmaltada de cerâmicas, causada pela diferença de dilatação entre a massa cerâmica (chamada de base) e a camada cristalina da superfície, que protege o desenho (chamada de esmalte). Seu formato é geralmente circular, espiral ou como uma teia de aranha.

Guarnição - elemento que dá o acabamento final à colocação da esquadria, em relação às paredes.

Mão-francesa - elemento estrutural inclinado que liga um componente em balanço à parede.

Misturador - metal sanitário que controla a vazão de água quente e fria de lavatórios, bidês, duchas etc.

Mola aérea - elemento que provoca o fechamento automático da porta.

Piso flutuante - piso que não é pregado ou colado no contrapiso.

Prumada - tubulação hidráulica ou elétrica que sobe desde o térreo, ou subsolo, levando até o seu apartamento água, gás, eletricidade etc.

PVC - (Policloreto de vinila) plástico composto de derivados do petróleo e cloreto de sódio.

PPR - (Polipropileno Copolímero Random), é uma resina de última geração e o que existe de mais moderno em condução de água quente. O PPR é atóxico e proporciona menor perda de carga.

PVB - (Polivinilbutino) película que adere uma lamina de vidro a outra.

Ramal - derivação de uma linha principal de energia elétrica, de canalização hidráulica, de esgoto etc.

Registro de esfera - em forma de alavanca, é utilizado para vedar a passagem de gás rapidamente.

Registro de gaveta - fecha os abastecimentos de água das dependências para reparos nas redes de distribuições internas.

Registro de pressão - derivado do registro de gaveta, permite trabalhos com a tubulação em posições intermediárias de abertura e fechamento.

Rejuntamento - rejunte procedimento de aplicação de pós como cimento branco, cimento, serragem fina, ou granilhas apropriadas, especiais, misturadas em líquidos ou cola PVA, para calafetar cerâmicas e as juntas da alvenaria ou as frestas entre os materiais de acabamento.

Rufo - elemento utilizado para fazer a concordância da parede com o telhado, evitando infiltração de águas pluviais na construção.

Sanca - fechamento no teto utilizado para fins decorativos ou para abrigar instalações hidráulicas.

Shaft - vão vertical da edificação para passagem de tubulações e instalações.

Soleira - parte inferior do vão da porta no piso. Também designa o arremate na mudança de acabamento de pisos (mantendo o mesmo nível).

Tento - faixa de mármore ou granito sobre a qual é instalado o box do banheiro.

Tubulação seca - é uma tubulação ou caminho onde não passa nenhum tipo de sistema. É utilizado como infraestrutura para a instalação posterior de um sistema.